



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY  
DENMARK

## Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse

*Delrapport under evaluering af lov om byfornyelse*

Jensen, Jesper Ole; Storgaard, Kresten

*Publication date:*  
2008

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*

Jensen, J. O., & Storgaard, K. (2008). *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse: Delrapport under evaluering af lov om byfornyelse*. SBI forlag. SBI Nr. 2008:06

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse

Delrapport under evaluering af lov om byfornyelse





# Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse

Delrapport under evaluering af lov om byfornyelse

Jesper Ole Jensen  
Kresten Storgaard

Titel	Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse
Undertitel	Delrapport under evaluering af lov om byfornyelse
Serietitel	SBi 2008:06
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2008
Forfattere	Jesper Ole Jensen og Kresten Storgaard
Sprog	Dansk
Sidetæl	99
Litteratur-henvisninger	Side 84-85
Emneord	Byfornyelse, helhedsorienteret byfornyelse, områdefornyelse, byfornyelsesloven
ISBN	978-87-563-1327-8
Omslagsfoto	Elisabeth Ulbæk
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm E-post <a href="mailto:sbi@sbi.dk">sbi@sbi.dk</a> <a href="http://www.sbi.dk">www.sbi.dk</a>

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *SBi 2008:06: Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse. (2008)*

# Indhold

Forord .....	5
Sammenfatning og perspektivering .....	7
Sammenfatning af resultater .....	7
Anvendelse .....	7
Organisering .....	7
Borgerinddragelse .....	7
Partnerskaber .....	8
Private følgeinvesteringer .....	8
Effekter af helhedsorienteret byfornyelse .....	9
Vurdering af resultater i forhold til lovens intentioner .....	10
Perspektivering .....	10
Indledning .....	12
Evalueringsfokus .....	12
Evalueringsmetode .....	13
Svarprocenter .....	13
Delrapportens opbygning .....	14
Helhedsorienteret byfornyelse. Ordningens indhold og sigte .....	15
Investeringsrammen .....	15
Statsrefusion .....	15
Ansøgningsfrist .....	15
Udvælgelseskriterier .....	15
Tredjedelsreglen .....	16
Andre kriterier .....	16
Analyse af kommunernes indsats med – og brug af helhedsorienteret byfornyelse .....	17
Tilskud til helhedsorienteret byfornyelse .....	17
Hvilke typer af områder har fået støtte? .....	18
Problemstillinger i områderne .....	19
Overordnede formål med indsatsen .....	20
Bevilgede og gennemførte foranstaltninger .....	22
Opsamling på kommunernes indsats .....	24
De kommunale strategier for – og organiseringen af – den helhedsorienterede byfornyelse .....	25
Helhedsorienteret byfornyelse og bypolitisk strategi .....	25
Initiativtagere .....	25
Politisk forankring .....	26
Det kommunale samarbejde .....	26
Involverede forvaltninger .....	26
Eksterne konsulenter .....	27
Forankring af indsats .....	28
Elektronisk formidling og forankring .....	29
Opsamling på organisering af byfornyelsen .....	30
Analysen af borgerinddragelsen .....	31
Forløb og borgerinddragelse .....	31
Inddragelsesformer .....	32
Lokale aktører .....	32
Inddragelse af særlige grupper .....	33
Fordele og ulemper ved borgerinddragelsen .....	34
Borgerinddragelsen set fra ejendommejerens side .....	36
Kendskab til byfornyelsen .....	36
Tilfredshed med byfornyelsen .....	38
Opsamling på borgerinddragelsen .....	39

Analysér af partnerskaber indgået i relation til helhedsorienteret byfornyelse .....	41
Definitioner af - og eksempler på - partnerskaber .....	41
Metode .....	41
Kommunernes brug af partnerskaber .....	42
Kommunens vurdering af partnerskaber .....	43
Interviews med nøglepersoner om partnerskaber .....	44
Eksempler på partnerskaber .....	46
Problemer og udfordringer i partnerskaber .....	50
Erfaringer der udnyttes i den videre praksis .....	52
Opsamling på erfaringer med partnerskaber .....	53
Analysér af de private investeringer .....	54
Kommunernes vurderinger .....	54
Ejernes investeringer .....	56
Investeringer pr. ejer .....	56
Byfornyelsens betydning for investeringer .....	57
Hvad går investeringerne til? .....	60
Mulige relationer mellem byfornyelse og investeringer .....	61
Opsamling på private investeringer .....	63
Analysér af resultater og effekter .....	64
Kommunernes vurderinger af effekter .....	64
Ejernes vurdering af byfornyelsen og byområdet .....	65
Vurderinger fra forskellige ejergrupper .....	69
Opsamling på vurdering af byfornyelsens effekter .....	71
Registeranalyse .....	72
Formål og metode .....	72
Karakteristik af områderne i 1998 .....	73
Forandringer i områderne .....	75
Beboere .....	75
Boliger .....	77
Erhverv .....	79
Perspektiver .....	82
Litteratur .....	84
Referencer .....	84
Øvrig litteratur .....	84
Bilag 1. Internetspørgeskema til de gamle kommuner om Helhedsorienteret Byfornyelse .....	86
Organiseringen .....	87
Borgerinddragelse og partnerskaber .....	88
Effekter og resultater af byfornyelsen .....	89
Bilag 2. Beskrivelse af metode til internetsurvey blandt ejendomsejere i byfornyelsesområderne .....	91
Fremgangsmåde og udvælgelse .....	91
Indkomne svar .....	91
Svarprocenter og vægtning af svarene .....	92
Beregning af investeringsomfanget .....	92
Bilag 3. Spørgeskema til ejendomsejere i byfornyelsesområderne .....	94
Kendskab til og inddragelse i byfornyelsen .....	94
Oplevelse af udviklingen i byområdet .....	95
Karakteristik af jer som ejere .....	95
Spørgsmål til butikserhverv eller lokal service .....	96
Spørgsmål til erhvervsdrivende generelt .....	96
Spørgsmål til udlejere af erhvervsjendomme .....	97
Spørgsmål til ejere af boligejendomme .....	97
Ejendomsinvesteringer .....	97
Bilag 4. Støttede byområder og deres tilskud .....	98

# Forord

Denne rapport omhandler evaluering af helhedsorienteret byfornyelse, der blev oprettet som ordning i 1998 under lov om byfornyelse, og fortsatte indtil 2004, hvor den blev afløst af ordningen områdefornyelse. Rapport er en delrapport fra SBI's evaluering af byfornyelsesloven. Evalueringen dækker perioden frem til udgangen af 2006. Når der er gennemført en særskilt evaluering af helhedsorienteret byfornyelse er det primært for at kaste lys på de langsigtede effekter af den områdebaserede byfornyelsesindsats, herunder private følgeinvesteringer, effekter for områderne og nye samarbejdsformer mellem kommune og private aktører.

Rapporten er skrevet af Jesper Ole Jensen og Kresten Storgaard, seniorforskere på Statens Byggeforskningsinstitut. Videnskabelig assistent Rune Holst Scherg har gennemført analyse af de indsamlede registerdata. Stud. soc. Jesper Rohr, har bidraget med statistiske analyser af de gennemførte surveys, og ammanuensis, cand.scient. Jan Kloster Staunstrup har bidraget med kortmaterialet.

De tre andre delrapporter er:

- *Evaluering af områdefornyelse*. Lars A. Engberg, Jacob Norvig Larsen, Jesper Rohr. Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.
- *Evaluering af bygningsfornyelse*. Georg Gottschalk, Jesper Rohr, Peter Mark Jacobsen, Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.
- *Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer, samt helhedsorienteret byfornyelse efter lov om byfornyelse*. Thorkild Ærø, Hans Skifter Andersen, Ellen Højgaard Jensen, Julie Abitz. Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.

Delrapporterne er sammenfattet i rapporten: *Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Sammenfatning*, 2008.

Alle disse rapporter er tilgængelige på [www.sbi.dk](http://www.sbi.dk)

Evalueringen er udført af forskere fra SBI og Dansk Byplanlaboratorium for Velfærdsministeriet.

Samtidig med udgivelsen af denne rapport udgiver Velfærdsministeriet rapporten *Helhedsorienteret Byfornyelse. Eksempelsamling*. Rapporten er udarbejdet af Jens V. Nielsen.

Vi vil gerne takke alle de mange medarbejdere i kommunerne, der har bidraget til evalueringen ved at deltage i spørgeskemaundersøgelser og interview.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet  
Afdelingen for Boliger og Byfornyelse  
Februar 2008

Thorkild Ærø  
Forskningschef





# Sammenfatning og perspektivering

## Sammenfatning af resultater

### Anvendelse

Helhedsorienteret byfornyelse eksisterede som ordning under byfornyelsesloven i årene 1998 til 2003. Under ordningen har i alt 72 byområder fået støtte. Den samlede statslige støtte til ordningen har været på i alt 612 millioner kr. til, svarende til at der i gennemsnit er givet ca. 8,5 millioner kr. til hvert byområde.

Geografisk har ordningen dækket bredt, men er dog brugt lidt mindre blandt kommuner i Vestjylland, på Fyn og i Vestsjælland. Helhedsorienteret byfornyelse benyttes oftest i bymidter og områder tæt herpå, og særligt i landkommuner, mindre provinsbyer og større provinsbyer. Set i forhold til landsgennemsnittet er områderne overrepræsenterede med utidssvarende boliger, dvs. små boliger (under 60 m<sup>2</sup>), ældre boliger (opført 1950) og boliger med installationsmangler; dette på trods af, at omfanget af utidssvarende boliger sjældent er det, kommunerne ligger til grund for, at byfornyelsen igangsættes. Kommunernes baggrund for at bruge helhedsorienteret byfornyelse er tit et ønske om en generel og strategisk ændring af området, hvorimod traditionelle byfornyelsesproblemer spiller en mindre rolle. Kommunernes væsentligste formål med indsatsen, uanset kommunetype, er forskønnelse af bybilledet, styrkelse af kulturlivet og en forbedring af trafikforholdene. De oftest gennemførte aktiviteter er forbedring af offentlige uderum og ændret indretning af gaderum.

### Organisering

Initiativet til den helhedsorienterede byfornyelse tages i langt de fleste tilfælde af teknisk forvaltning, og i næsten alle kommunerne ligger byfornyelsesprojektet her. De øvrige forvaltninger indgår dog også, dog indgår økonomisk forvaltning oftere i styringen end kulturforvaltningen, børne- og ungdomsforvaltningen og socialforvaltningen.

Den helhedsorienterede byfornyelse forankres oftest i en bred politisk gruppering fx gennem en særlig styregruppe med politikere (1/3 af kommunerne). Videreførelse af projekterne sker oftest ved at driften indgår i en forvaltnings budget, men også i nogen grad ved, at lokale private brugere bliver ansvarlige for driften, evt. i samarbejde med kommunen. Derimod er det meget sjældent at der oprettes en særlig kommunal organisering for at varetage videreførelsen. I hver 3. kommune er der oprettet en særlig hjemmeside om projektet. Kun i 7 tilfælde videreføres denne hjemmeside, og som oftest gennem en privat indsats.

### Borgerinddragelse

Der er en stor grad af borgerinddragelse i alle faser af byfornyelsesindsatsen. Mindst i den første ansøgning om reservation, men selv her er der en væsentlig borgerinddragelse. Næsten alle projekter inddrager borgerne i egentlige arbejdsgrupper, men bruger herudover en bred vifte af metoder.

Der er dog stor forskel på hvilke grupper der inddrages mellem kommunetypene. Beboere og beboerforeninger går igen i alle kommunetyper, mens der særligt i de store centrankommuner inddrages erhverv, og i omegnskommunerne særligt boligselskaber. Private udlejere af boliger er derimod en gruppe, der meget sjældent inddrages nogen kommunetyper.

I halvdelen af projekterne har man gjort en ekstra indsats for at inddrage særlige beboergrupper – især børn og unge. Mindre hyppigt gøres en særlig indsats for alkoholikere og misbrugere, arbejdsløse, etniske grupper og socialt svage familier. Kønsaspektet indgår næsten aldrig.

Borgerinddragelsen ses generelt som en stor fordel i alle kommuner, særligt fordi det gør borgerne mere tilfredse med byfornyelsen, forbedrer indholdet af byfornyelsen, sikrer politisk opbakning, forebygger konflikter og skaber nye netværk. En af de få ulemper ved borgerinddragelsen er at den kan forsinke processen (særligt i storbyer og omegnskommuner). Derimod har den ikke været særlig dyr i forhold til udbyttet, ligesom partsinteresser kun har spillet en lille rolle i forhold til gennemførelse og helhed.

Der er et bredt kendskab blandt de lokale ejere til, at der gennemføres (eller har været gennemført) helhedsorienteret byfornyelse. Samlet set er 2/3 af alle ejere klar over indsatsen. Næsten halvdelen har fået kendskabet gennem avisen, mens kun en mindre del (14%) har fået kendskab gennem direkte henvendelser fra kommunen eller deltagelse i arbejdsgrupper.

Omkring 1/3 af de lokale ejere er tilfredse med byfornyelsen, 1/3 mener ikke den har haft betydning, og 1/3 er utilfredse. Hovedårsagen til utilfredsheden er overvejende manglende inddragelse og for lidt information. Den mest utilfredse ejergruppe er fremstillingserhvervene, bl.a. i forhold til information og inddragelse. Det kunne tyde på, at man har en tendens til at "glemme" fremstillingserhvervene i den helhedsorienterede byfornyelse. De mest tilfredse grupper er butikserhvervene og de almene boligselskaber.

### **Partnerskaber**

I hvert 3. til hvert 4. projekt under helhedsorienteret byfornyelse har kommunen indgået et partnerskab med andre aktører. Parterne er typisk almene boligselskaber, lokale virksomheder og andre. Kommunerne vurderer dog ikke dannelsen af partnerskaber som et vigtigt resultat af byfornyelsen, eller at det i særlig grad har påvirket omfanget af følgeinvesteringer. Dette står dog i nogen kontrast til erfaringer fra interviews med de kommuner, der har etableret partnerskaber. Det generelle svar kan derfor afspejle, at mange kommuner ikke har erfaringer med partnerskaber.

Der er oftest tale om projektpartnerskaber (herunder både formelle og uformelle), som omhandler opførelse og evt. drift af et byggeri. Men nogle af projektpartnerskaberne går over en længere årrække (4 til 5 år) og nærmer sig dermed strategiske partnerskaber. Længerevarende formelle strategiske partnerskaber er dog ikke set. Til gengæld er der flere netværksdannelser, der går igen fra projekt til projekt. Hermed opnås nogle af de fordele, der ellers knytter sig til formelle strategiske partnerskaber i form af forudsigelighed, tillid og målrettet indsats.

Interviewene med nøglepersoner fra kommunerne viser, at man har oplevet en række fordele med partnerskaberne. Dels har der været opnået en række fordele omkring det konkrete projekt i form af bedre deling af offentlige og private ressourcer, en øget medfinansiering og en bedre gensidig forståelse af, hvor man står. Desuden har partnerskaberne ofte været en døråbner for videre samarbejder med private aktører. Erfaringerne med partnerskaber under helhedsorienteret byfornyelse kommer således også kommunerne til gode på lang sigt.

De generelle erfaringer er, at partnerskaber skaber forudsigelighed, fælles fodslag og fokus tidligt i projektet. Dog skal partnerskaber være åbne for udvikling og skal kombineres med andre inddragelsesmetoder, især den indsats der finder sted i arbejdsgrupper.

### **Private følgeinvesteringer**

Kommunerne vurderer, at det især er blandt erhvervsdrivende eller virksomheder og private boligejere, at der opstår følgeinvesteringer i forbindelse med helhedsorienteret byfornyelse. Den vigtigste grund er, at man viser over

for de lokale aktører, at kommunen har ambitioner med området og dermed motiverer borgerne til at følge op med investeringer. Også indsatsens betydning for synligheden af området i forhold til omverdenen vurderes som væsentligt. Herudover er der en række andre investorer som har deltaget, bl.a. har private developere investeret i hvert 3. område med helhedsorienteret byfornyelse.

Ejersurveyen viser, at den ejergruppe i områder med helhedsorienteret byfornyelse som har investeret mest i deres ejendomme de seneste 7 år, er boligejere og private boligudlejere. Samlet set står boligsiden (ejere og lejere) for over 90% af investeringerne, mens erhvervene (ejere og lejere) står for under 10%. Ejerne vurderer samlet set, at 15% af deres investeringer i ejendommene kan henføres til byfornyelsen og en positiv udvikling i området. Boligejere og private boligudlejere tillægger områdeudviklingen mindst betydning for deres investeringer (14% og 15%), og erhvervene (på nær fremstillingserhverv) størst (20-28%).

Sammenlagt kan man konstatere, at hver offentlig krone investeret i helhedsorienteret byfornyelse medfører at private ejendommejere i området investerer ca. 5 kr. i deres ejendom. Beløbet er lidt større (ca. 6 kr.) i de centrale byområder i større byer, og lidt mindre (ca. 4 kr.) i mindre byområder.

De private investeringer benyttes overvejende til boligforbedringer, men også til nybyggeri/tilbygninger og bygningsforbedringer. For de almene boliger og private andelsboliger er udgifterne til nybyggeri eller tilbygninger dog også en stor post, og kan være et tegn på, at den helhedsorienterede byfornyelse formår at generere nybyggeri af almene boliger og private andelsboliger. I de større byer fylder boligforbedringer mere end nybyggeri og tilbygninger, mens det er omvendt i de mindre byer, hvilket formentlig afspejler, at der er bedre byggemuligheder her. Blandt ejerne er der en sammenhæng mellem synet på byfornyelsen, og andel af investeringer der skyldes byfornyelse – jo større kendskab og tilfredshed, desto større del af ejendomsinvesteringerne skyldes byfornyelsen.

### **Effekter af helhedsorienteret byfornyelse**

Kommunerne vurderer, at den største effekt af den helhedsorienterede byfornyelse finder sted i form af fysiske forbedringer i området. Dernæst kommer effekterne på den strategiske udvikling (styrke sammenhæng til byudvikling, skabe større politisk bevågenhed etc.), mens byfornyelsens betydning for at skabe bedre lokale relationer og samarbejdsformer generelt vurderes lavere af kommunerne.

Ejerne i områderne vurderer, at synlige problemer, eller manglende æstetik, tidligere var de største problemer i området. På det punkt er der et sammenfald med den kommunale fokusering i vurderingen af byfornyelsen. Ifølge ejerne er de største forbedringer opnået i forhold til grimme bygninger og torve, hvilket netop var de områder der blev anset for de største problemer. Også med hensyn til uden- og indendørs opholdsarealer, er der vurderet at være sket lidt forbedringer. Derimod har byfornyelsen ikke kunnet rykke meget på et af de andre store problempunkter, "meget trafik og støj".

Samlet set har den helhedsorienterede byfornyelse haft en forholdsvis stor effekt for det lokale erhverv, idet den har modvirket flytning fra området for op mod 10% af de lokale erhverv, og motiveret næsten 5% til at udvide. Der kan samtidig konstateres en sammenhæng mellem ejere og erhvervsdrivendes tilfredshed med byfornyelsen, og deres investeringer der skyldes byfornyelsen.

Byfornyelsens store afsmitning på private investeringer kan ses på reduktionen af installationsmangler i områderne. Der er sket en reduktion på ca. 40% i antallet af boliger med installationsmangler i perioden fra 1998 til 2006, hvilket er væsentligt mere end på landsplan. På trods af, at boligstandard og bygningsforbedringer sjældent er højt prioriteret i områdefornyelsen medfører områdefornyelsen således en højnelse af boligstandarden, da der bliver færre ældre boliger og færre mindre boliger, men samtidig flere boliger

på grund af opførelse af nye boliger. På trods af den øgede boligstandard har andelen af personer på kontanthjælp mm. i områderne været stigende. En mulig tolkning, er at det udtrykker en social rummelig byforandring, der på trods af fremskridt som helhed for byområdet har et fravær af gentrification. En anden tolkning er, at byfornyelsen ikke gør nok for disse grupper, og at indsatsen burde være et større socialt fokus i sådanne områder.

Det er vanskeligt at afgøre om den helhedsorienterede indsats har betydning for den erhvervsstrukturelle udvikling. Den helhedsorienterede indsats kan næppe vende en erhvervsstrukturel udvikling, men den kan bruges som et middel til at fremme en udvikling der allerede potentielt er i gang og gøre transformationen af området mere smidig og effektiv. Det kan eksempelvis bidrage til en smidig proces, hvor fraflytning og nedlæggelse af primære og sekundære erhverv bliver lettere og mere accepteret. Samtidig kan den helhedsorienterede byfornyelse bidrage til at styrke etablering og vækst af det der andre steder er kaldt de nye byerhverv, dvs. de erhverv, der er med til at danne byens attraktive fysiske rammer og er med til at skabe livet i byens rum. Dimensioner der bliver vigtige i en oplevelsesøkonomi.

## Vurdering af resultater i forhold til lovens intentioner

Nogle af de forhold der blev lagt vægt på i ordningen var, at ordningen fik en vis spredning (geografisk, kommunetyper, bytyper mm.). Generelt set har ordningen været anvendt meget bredt – fra centrale byområder til mindre landsbyer. Der, hvor der kan peges på svagheder er, at ordningen i visse områder af landet har været anvendt ret lidt (Vestjylland, Fyn og Vestsjælland). Ligeledes er der indenfor nyere byområder iværksat relativt få projekter (8 områder).

Et andet element der skulle lægges vægt på i prioriteringen af indsatsen har været samarbejdsformer og forankring, herunder tværfaglighed og privat medfinansiering. På dette punkt har ordningen især været stærk i forhold til at motivere til privat medfinansiering og følgeinvesteringer, og i nogen grad også til at opbygge netværk og etablere lokale partnerskaber.

En af de store udfordringer for kommunerne er at etablere et tværfagligt samarbejde på tværs af forvaltningerne. Der er set talrige eksempler på, at uenigheder og manglende fodslag mellem forvaltningerne har stoppet ellers lovende projekter indenfor helhedsorienteret byfornyelse. Fra surveyen er det da også tydeligt, at det i særlig grad er teknisk forvaltning der står som "ejer" af indsatsen, og dermed står med udfordringen at engagere de øvrige relevante forvaltninger, der ikke nødvendigvis ser det som deres opgave at bidrage til et projekt "ejet" af teknisk forvaltning. Der er imidlertid set flere gode eksempler på, hvordan man kan tage hånd om denne udfordring, og få andre forvaltninger til at bidrage konstruktivt til byfornyelsen.

Alt i alt er der flere eksempler som viser, at helhedsorienteret byfornyelse kan indeholde mange udfordringer for kommunerne i forhold til samarbejde med andre aktører og organisering på de indre linjer. Udfordringen er så, hvordan erfaringer, netværk og viden på området udnyttes i den videre byfornyelse og byudvikling.

## Perspektivering

Evalueringen bekræfter at den helhedsorienterede byfornyelse har haft stor effekt i de 7 år loven har virket. Der er mange gode resultater den nuværende lov om områdefornyelse kan bygge videre på. Den helhedsorienterede byfornyelse har ikke haft et snævert bygningsmæssigt og socialt sigte, men har i høj grad forsøgt at igangsætte en flæthed af projekter, der tilsammen kunne styrke et byområde. På denne måde kan den helhedsorienterede by-

fornyelse ses som et led i en bystrategisk udviklingspolitik, hvad enten den er direkte formuleret eller ej. Selv om den helhedsorienterede byfornyelse ikke snævert har fokuseret på sociale og bygningsmæssige problemer, har det fysiske i høj grad været centralt i de fleste projekter. Man kan sige, at sigtet er flyttet fra forbedringer af de indre og grundlæggende bygningsfysiske forhold, til de udvendige – og synlige forhold ved bygningsmassen og ved byens rum. Evalueringen efterlader det indtryk at der er store fordele ved at fastholde denne fokusering på det fysiske synlige. Det er her der skabes resultater, der let kan identificeres og genkendes af alle i området. Og det er gennem forbedringer, der har udgangspunkt i fysiske forhold, at diskussion om fremtidige indsatser bliver meget konkrete. Måske kan der her igennem lettere skabes opbakning og forankring af resultater. Men det er vigtigt også at se de fysiske forbedringer som metoder – ikke kun som resultat. De er metoder, der kan fremme samarbejde mellem de aktører – både private og offentlige, der fremover skal løfte området.

Undersøgelsen viser at der gennem samarbejde med private aktører ofte kan igangsættes en positiv udviklingsspiral, hvor private investeringer, ofte ligeledes i synlige forbedringer, yderligere kan forstærke udviklingen.

Selve samarbejdet med de private aktører er uhyre centralt. Til forskel fra den traditionelle byfornyelse fokuseres ikke alene på de sociale problemer og de svage aktører i et område. I den helhedsorienterede byfornyelse indgås et samarbejde med de aktører, der potentielt er vigtige spillere i de kommende års udvikling. Borgerinddragelsen skaber således større tilfredshed, man får også bedre løsninger, der præcist retter sig mod områdets behov og muligheder – og man får fremtidens spillere på banen, ofte i et netværk, hvor de gennem arbejdet i byfornyelsens arbejdsgrupper, får opbygget kendskab og tillid til hinanden.

I de seneste år i den helhedsorienterede byfornyelse er der dannet flere partnerskaber. Nogle er uformelle, andre har klart definerede opgaver og roller. Denne undersøgelses resultater tyder på partnerskaber, både de formelle og de uformelle, fortsat kan udvikles til et effektivt redskab i byudviklingsprojekter. De reducerer usikkerhed om indsats hos både offentlige og private parter, de signalerer seriøsitet og professionalisme, der fremmer en fælles indsats og de fremskynder tidspunktet for private investeringer i området. Men det er vigtigt at dannelsen af partnerskaber ikke står i vejen for det øvrige borgerinddragelsesarbejde, herunder etableringen af arbejdsgrupper, der fortsat må betragtes som helt centrale elementer i effektive byudviklingsprojekter. Borgerinddragelsen er ikke kun en demokratisk foranstaltning, men også en sikring for at der igangsættes løsninger, der reelt er behov for. På denne måde kan man tale om at man gennem den helhedsorienterede byfornyelse har skabt grundlaget for et målrettet arbejde med brugerdreven innovativ byudvikling.

# Indledning

## Evalueringsfokus

Evalueringen af den helhedsorienterede byfornyelse bygger oven på den evaluering der blev foretaget i 2003. Men hvor fokus den gang var på planlægningsfasen og på organiseringen, er der i denne evaluering sat særlig fokus på effekterne og på de erfaringer kommunerne har indhøstet med nye samarbejdsformer, især partnerskaber.

Gennemgående i hele undersøgelsen er sammenhæng mellem indsats og effekter i forhold til kommunetyper. Den helhedsorienterede byfornyelse er en indsats der retter sig mod de problemtyper og udviklingsmuligheder der er i de enkelte bysamfund. Og problemer og muligheder er i høj grad knyttet til typen af kommune. Der er stor forskel på store centralkommuner, omegnskommuner, store provinsbyer, små provinsbyer og landkommuner, både i forhold til størrelse, befolkningssammensætning, erhvervsstruktur og bebyggelsesstruktur. Hertil kommer, at også den kommunale struktur er ganske forskellig i de store og i de små kommuner. Generelt er gennemskueligheden meget større i de mindre kommuner og muligheden for at koordination, samarbejde og involvering kan ske mere uformelt er større.

Analysen omhandler dels en gennemgang af kommunernes indsats. Hvilke initiativer har man gennemført – og hvordan er sammenhængen mellem kommunetype og indsats. Også de kommunale strategier i forhold til den helhedsorienterede byfornyelse og dens organisering i kommunen belyses. Hvem tog initiativ til projekterne? Hvordan er forankringen i det politiske system, hvilke forvaltninger er involveret, og hvornår i processen bliver de inddraget? Anvendelsen af ekstern konsulenthjælp beskrives, og sammenhængen med kommunetyper udforskes.

Borgerinddragelsen er central i den helhedsorienterede byfornyelse. Hvordan inddrages borgerne og hvornår i processen sker det? Hvem inddrages? Hvilke erfaringer har man med at inddrage borgerne? Hvilke fordele opnås – og er der ulemper knyttet til inddragelsen? Tager det for lang tid og er det for dyrt?

I forhold til den evaluering af den helhedsorienterede byfornyelse, der fandt sted i 2002, er der i denne evaluering et særligt fokus på erfaringer med partnerskaber, følgeinvesteringer og effekter af indsats.

Etableringen af partnerskaber indgår i nogle få af den helhedsorienterede byfornyelses projekter, og vil sikkert blive et centralt element i den fremtidige områdefornyelse. Hvilke erfaringer har man indhøstet under den helhedsorienterede byfornyelse? Hvilke parter indgår man samarbejde med, hvilken form har partnerskaberne og hvad er der indgået aftaler om? Hvordan er sammenhængen med de øvrige aktiviteter i byfornyelsen – særlig den øvrige borgerinddragelse?

Det har vist sig, at der ofte følger private investeringer i kølvandet på heldigt gennemførte byfornyelsesprojekter. I rapporten belyses i hvor stort omfang den offentlige indsats har haft en afsmittende effekt på de private investeringer. Hvem er det der investerer, i hvilke byområder, hvad investeres der i. Hvor stor en del af investeringerne skyldes byfornyelsen og hvad er spin-off effekten af de offentlige investeringer i de enkelte typer af byområder.

Endelig ses der samlet på effekterne af den helhedsorienterede byfornyelse. Dette sker både ud fra kommunernes vurderinger og ud fra de private bygnings og/eller grundejeres vurderinger. Hvad sker der med området, hvil-

ken indflydelse har det på området og på borgernes og erhvervenes betingelser?

## Evalueringsmetode

Evalueringen er baseret på data fra følgende kilder:

- Ansøgnings- og indrapporteringsmateriale, samt registerdata hos Boligfagligt Center i Socialstyrelsen og hos Danmarks Statistik.
- Internetbaseret spørgeskemaundersøgelse udsendt til samtlige kommuner, der har fået støtte til helhedsorienteret byfornyelse.
- Survey til bygnings- og grundejere i den helhedsorienterede byfornyelsesprojektområder.
- Nøgleinterview med kommuner, der har gennemført partnerskaber i forbindelse med den helhedsorienterede byfornyelse.
- Endelig er der også brugt materiale fra den forrige evaluering, som SBI gennemførte i 2002.

Materialet fra Boligfagligt Center, Socialstyrelsen, er velvilligt stillet til rådighed, hvor oplysninger om de enkelte projekter har skullet supplere det materiale SBI har adgang til i form af Boligfagligt Centers egne opgørelser. Hertil kommer registerdata hos Danmarks Statistik. Dette angår først og fremmest grundoplysninger om de enkelte projekter og den helhedsorienterede byfornyelses områder, herunder kontaktoplysninger for ejere i disse områder.

Den internetbaserede spørgeskemaundersøgelse blev sendt ud til samtlige kommuner, der havde fået støtte fra byfornyelsesmidlerne. I denne delundersøgelse fik vi besvarelserne fra de kommuner, der havde fået støtte fra den helhedsorienterede byfornyelses midler. I spørgeskemaerne skulle kommunerne besvare 24 spørgsmål om indsats, samarbejde, organisering og effekter. Samtidig skulle de angive en kontaktdato for den person, der var ansvarlig for besvarelserne. Skemaet er bragt i bilag 1.

Et udvalg af bygnings- og grundejere i de områder, der har fået støtte til helhedsorienteret byfornyelse fik tilsendt et spørgeskema, der skulle besvares via nettet. Her blev de spurgt om deres kendskab til byfornyelsesprojektet, deres involvering, egne investeringer og deres vurdering af indsatsen. Skemaet er bragt i bilag 3.

## Svarprocenter

I surveyen til kommunerne er der udsendt spørgeskemaer til kontaktpersoner for de gamle kommuner, der har anvendt helhedsorienteret byfornyelse. I alt 72 kommuner har gjort brug af helhedsorienteret byfornyelse, hvoraf 38 har svaret på surveyen, hvilket giver en svarprocent på 53%.

I ejersurveyen er der udsendt spørgeskemaer til 4.000 ejere af ejendomme beliggende i områder, der har modtaget støtte til helhedsorienteret byfornyelse. Disse ejere er udvalgt af Danmarks Statistik med henblik på at indfange de største ejere i områderne. Der er modtaget svar fra 1.106 ejere (en besvarelse på 28%). Der er dog store forskelle på svarprocenterne fra forskellige ejergrupper. I beregningerne af private følgeinvesteringer er der taget højde for, at respondenterne primært er store ejere, og der er derfor brugt nogle korrektions-faktorer i udregningen af de samlede investeringer. En nærmere redegørelse for metoden er vedlagt i bilag 2.



## Delrapportens opbygning

Der gøres først rede for ordningens indhold og sigte, dernæst gennemgås hvilke typer kommuner der har fået støtte til helhedsorienteret byfornyelse og hvad den er brugt til.

Kommunernes brug af helhedsorienteret byfornyelse (anvendelse og strategier) vurderes dernæst mere overordnet, baseret på de svar der er kommet ind på internet-surveyen til de gamle kommuner.

Efterfølgende er der set nærmere på tre særlige forhold: borgerinddragelse, partnerskaber og private følgeinvesteringer. Disse forhold er vurderet på baggrund af spørgeskemasvar fra de gamle kommuner, på interviews med kommunale nøglepersoner og på internet-surveyen til ejendomsjere i områderne.

Endelig gennemgås kommunernes og ejernes vurdering af de samlede resultater af helhedsorienteret byfornyelse.

# Helhedsorienteret byfornyelse. Ordningens indhold og sigte

De områder, der kunne omfattes af en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse var ifølge loven karakteriseret ved, at problemerne ikke knyttede sig til boligerne alene, men at der findes en flerhed af væsentlige problemer. Loven var decentral, og det var kommunen, der med udgangspunkt i lokale forhold, udpegede indsatsområdet.

## Investeringsrammen

Den samlede investeringsramme til en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse kunne højst udgøre 10 mio. kr.

## Statsrefusion

Der kunne ydes statsrefusion til en række foranstaltninger, som nærmere er omhandlet i lovens § 7. Staten kunne efter lovens § 8 give refusion til disse foranstaltninger med op til henholdsvis 50 og 20 pct.

Der kunne gives op til 50 pct. refusion til foranstaltninger, der handlede om at få inddraget beboerne og give dem en positiv oplevelse af området. Det drejer sig om deltagelse i forberedelse og gennemførelse af beslutningen og om etablering af aktivitetscentre m.v., samt udgifter til rådgivere.

Der kunne gives op til 20 pct. refusion til forbedring af torve og pladser, etablering af kulturelle eller særlige boligsociale foranstaltninger, særlige byøkologiske foranstaltninger for hele området samt trafikale foranstaltninger.

## Ansøgningsfrist

Kommunerne kunne inden for en samlet, årlig ramme søge By- og Boligministeriet om reservation af midler til gennemførelse af en helhedsorienteret beslutning. Der var ansøgningsfrist i januar og ansøgningen skulle være bilagt en kortfattet beskrivelse af området og af de påtænkte initiativer samt et budget.

## Udvælgelseskriterier

Efter det første år, hvor udvælgelseskriteriet alene var princippet "først til mølle", blev ansøgningerne i de efterfølgende år udvalgt efter de kriterier, der er fastsat i cirkulære nr. 138 af 7. september 1999 om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til helhedsorienteret byfornyelse, efter følgende prioritet:

1. Ældre byområder i større byer med omfattende byfornyelsesproblemer i form af nedslidte boliger med væsentlige installationsmangler.
2. Nyere boligområder i større byer.
3. Områder i mindre byer, hvor der er behov for bymæssig udvikling, herunder landsbyer.
4. Mindre belastede byområder, hvor indsatsen primært er forebyggende.

## Tredjedelsreglen

Derudover skulle der ved prioriteringen af ansøgningerne tages højde for den såkaldte tredjedelsregel. Den gik ud på, at højst en tredjedel af investeringsrammen kunne anvendes til områder, hvor der ikke var behov for bygningsfornyelse af betydning. Denne regel fremgik af lovforslagets bemærkninger og var begrundet i et ønske om at sikre, at den helhedsorienterede byfornyelse i væsentligt omfang skulle anvendes i traditionelle byfornyelsesområder, således at der ikke blev rykket ved formålet med byfornyelsesmidlerne. Byområder med behov for bygningsfornyelse af betydning, vurderedes i ministeriet som værende de traditionelle fornyelsesbyområder, dvs. København Magistratskommunerne og de større provinsbyer.

## Andre kriterier

I cirkulærets vejledning var udvælgelseskriterierne for reservation til støtte nærmere præciseret.

Ministeriet tilstræbte, at der skete en geografisk spredning, en spredning på kommunetyper og en spredning på områdetyper (bykerner, forstadsområder mm.), samt på temaer.

I prioriteringen blev der endvidere lagt vægt på de konkrete forslag til hvordan den lokale forankring blev fremmet, hvorledes foranstaltningerne indgik som en helhedsorienteret og koordineret indsats, på inddragelse af private ressourcer, angivelse af en tværsektoriel og koordineret indsats, kombinationen med anden byfornyelsesindsats i området, samt på klare målsætninger og målbare succeskriterier.

Når ministeriet derefter meddelte reservation, fastsattes en frist for kommunens indsendelse af beslutning om helhedsorienteret byfornyelse. Denne beslutning skulle træffes på grundlag af et byfornyelsesprogram, der i kommunen var udarbejdet i samarbejde med de berørte parter. På grundlag af beslutningen kunne ministeriet derefter meddele tilsagn om refusion.

Det fremgår af loven, at kommunen i forbindelse med udarbejdelse af byfornyelsesprogram skulle etablere et forpligtende samarbejde med de parter, der måtte blive berørt af beslutningen om helhedsorienteret byfornyelse. Beslutningen forudsatte, at kommunen internt organiserede et tværsektorielt samarbejde for at kunne leve op til lovens krav om indsats over for flerheden af væsentlige problemer i området.

# Analyse af kommunernes indsats med – og brug af helhedsorienteret byfornyelse

## Tilskud til helhedsorienteret byfornyelse

I årene 1998 til 2003 har i alt 72 byområder fået statslig støtte til helhedsorienteret byfornyelse. Der er i alt givet 612 millioner kr. i offentlig støtte, svarende til i gennemsnit 8,5 millioner kr. til hvert byområde. Tabel 1 viser, hvordan de støttede byområder er fordelt på de tre byområdetyper i loven, hhv. 1. Centrale byområder i større byer, 2. Nyere byområder i do. og 3. Mindre byer.

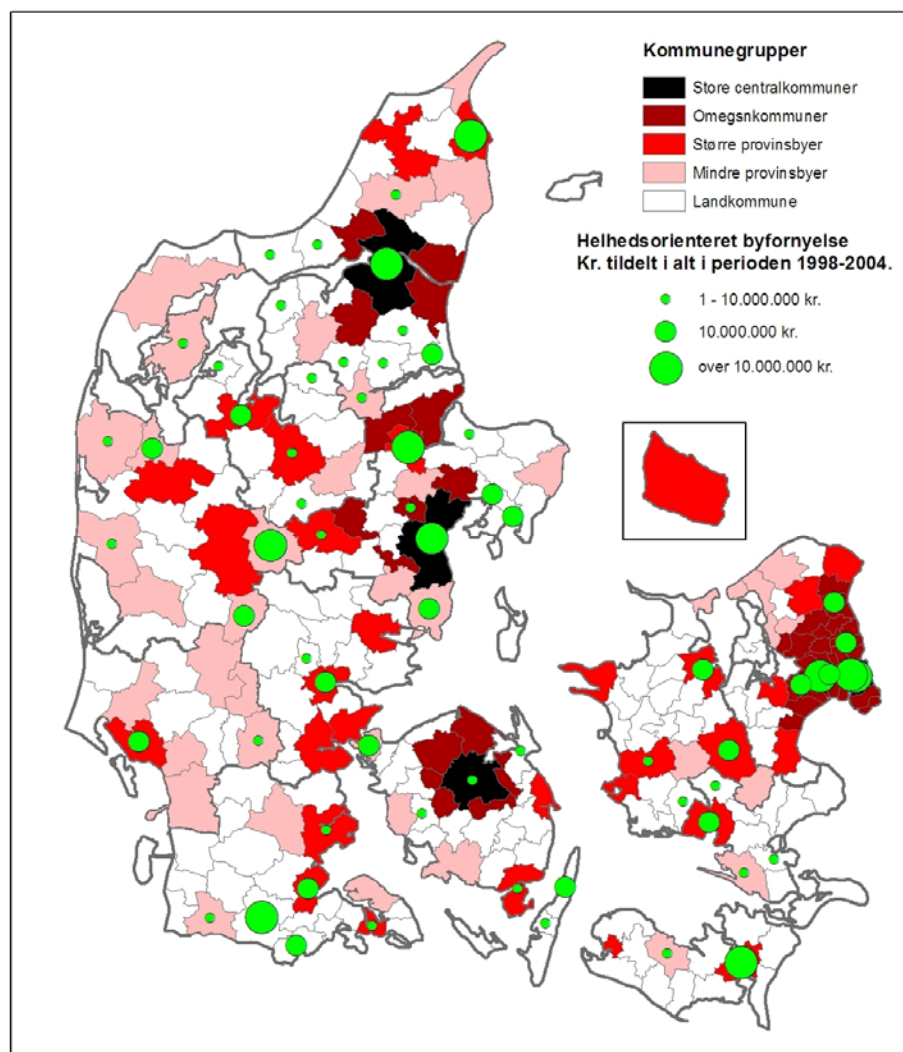
Tabel 1 Støttede byområder og statslige tilskud fordelt på støtte år og byområdetype, samt den gennemsnitlige støtte.

Tilskudsår	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	I alt
<b>Antal byområder</b>				
1998	7	0	6	13
1999	6	1	8	15
2000	4	1	6	11
2001	5	3	3	11
2002	4	3	5	12
2003	3	0	7	10
I alt	29	8	35	72
<b>Tilskud i 1000 kr.</b>				
1998	63.093	0	34.863	97.956
1999	58.835	10.000	55.350	124.185
2000	41.908	10.000	37.500	89.408
2001	45.590	30.000	20.000	95.590
2002	43.650	30.000	40.400	114.050
2003	30.000	0	60.500	90.500
I alt	283.076	80.000	248.613	611.689
<b>Tilskud pr område</b>				
1998	9.013		5.811	7.535
1999	9.806	10.000	6.919	8.279
2000	10.477	10.000	6.250	8.128
2001	9.265	10.000	6.667	8.799
2002	10.730	10.000	8.080	9.542
2003	10.000		8.643	9.050
I alt	9.761	10.000	7.103	8.496

Centrale byområder og mindre byer er de store grupper med hver 40-50 pct. af de støttede områder. Kun i 7 tilfælde er nyere byområder blevet støttet. Ca. halvdelen af støttemidlerne er gået til de centrale byområder, der har fået en større gennemsnitlig støtte end de mindre byer. De nyere byområder har fået størst støtte pr. område.

Støtteomfanget er svinget lidt med årene, med de største støttetilsagn i 1999 og 2002.

Ser man på den geografiske fordeling (figur 1), har der været en pæn spredning, selv om kommunerne i Vestjylland, Vestsjælland og Fyn generelt har haft få og små projekter.



Figur 1. Den geografiske fordeling af helhedsorienteret byfornyelse, fordelt efter kommunetype og bevil-  
lingsstørrelse.

## Hvilke typer af områder har fået støtte?

Blandt de 38 kommuner, der har svaret på internetundersøgelsen, er den helhedsorienterede byfornyelse oftest knyttet til bymidter og områderne tæt herpå. Hele 68 pct. finder sted i disse områder, der stort set svarer til de traditionelle byfornyelsesområder, som har indeholdt en stor nedslidt og utidssvarende bygningsmasse. De fleste (39 pct. af samtlige) finder sted i den egentlige bymidte med detailhandel og gågader, 16 pct. i områder med blandet erhverv og boliger, og 13 pct. i gamle brokvarterer med ældre boliger.

De øvrige områder, dvs. nyere boligområder domineret af almene boliger og områder der udgøres af landsbyer/mindre bysamfund, udgør tilsammen ca. en fjerdedel af samtlige projekter. Hvert af disse områder tegner sig for 13 pct. af projekterne.

Lidt overraskende kan det konstateres, at bymidteprojekterne især finder sted i landkommuner, mindre provinsbyer og i de større provinsbyer, medens de store centralkommuner og omegnskommunerne ikke har projekter i den centrale bymidte. Omvendt finder vi landsbyprojekterne i landkommunerne – og i én stor centralkommune. Det kan overraske, at de øvrige områder – dvs. omegnskommunerne og provinsbyerne ikke meddeler nogle projekter i denne kategori. Det afspejler måske mest af alt, at det netop har været vanskeligere at skaffe byfornyelsesmidler til landsbyer og de mindre bysamfund.

Omegnskommunerne i internetundersøgelsen har alene projekter der retter sig mod områder med almene bebyggelser. I de øvrige kommunetyper er

der projekter, der retter sig mod flere typer af områder – diversiteten blandt projekternes områdefokus er større.

Tabel 2. Hvilken type byområde har fået støtte?

	Store cen- tralkom- muner	Omegns- kommuner	Større provins- byer	Mindre provins- byer	Land- kommuner	Alle	Forde- ling %
a) Bymidtekvarter med detailhandel/gågade	0	0	4	4	7	15	39
b) Andet område nær bymidten med blandet erhverv og bolig	1	0	3	2	0	6	16
c) "Brokvarter": boligområde nær centrum med ældre ejend.	3	0	2	0	0	5	13
d) Nyere kvarter domineret af almene boliger	1	2	1	0	1	5	13
e) Landsby/mindre bysamfund	1	0	0	0	4	5	13
f) Andre typer af områder, angiv:	0	0	1	0	0	1	3
Ved ikke	0	0	1	0	0	1	3
Total	6	2	12	6	12	38	100

## Problemstillinger i områderne

For de fleste kommuner har det været byfornyelsesområdets strategiske betydning i en lokal udviklingsproces, der har spillet den største rolle i udpegnen af området (jfr. tabel 3). Dette gælder først og fremmest områdets centrale betydning for hele bysamfundet, der angives som den væsentligste problemstilling i samtlige kommune grupper – undtagen de store centralkommuner.

Men også for de store centralkommuner er det områdets betydning i en udviklingsstrategi, der spiller en rolle. Men her fokuseres der mest af alt på behovet for øget samarbejde mellem borgere og virksomheder, der angives som den vigtigste problemstilling i forhold til de udpegede byfornyelsesområder.

Behovet for øgede private bygningsinvesteringer spiller en væsentlig rolle (score 3.0) for alle kommunerne, mest i de store bykommuner (score 2.3) og mindst hos omegnskommunerne (score 3.5) og de større provinsbyer (score 3,3).

At anvende byfornyelsesindsatsen som et redskab til at mindske fraflytningen fra - og øge tilflytningen til - et område, er også væsentligt for de fleste kommuner (score 3.1). I særlig grad for landkommunerne og for omegnskommunerne.

Til gengæld har det ikke været en væsentlig problemstilling at bruge indsatsen til at mindske fraflytningen erhverv og øge tilvæksten af nye erhverv. Problemstillingen er det indsatsfelt der opnår lavest score af samtlige indsatsområder. Størst betydning har det i landkommunerne (score 3.1), medens det tillægges absolut laveste betydning i omegnskommunerne (score 5.0).

De fysiske problemer i områderne spiller en vigtig rolle (score 2.5) – men det er ikke i form af utidssvarende boliger (score 3.4). Det kan altså være andre bygningskategorier (fx erhvervsejendomme), veje, pladser, m.v.

Heller ikke deciderede sociale problemer har spillet en vægtig rolle i de udvalgte områder (score 3.2).

Det er således karakteristisk, at de traditionelle byfornyelsesproblemer med nedslidte og utidssvarende boliger ikke spiller den store rolle i disse områder, men at det derimod er ændringen af området, som et led i en større udviklingsproces, der anses som den vigtigste problemstilling i områderne. Samspil og samarbejde med borgere og erhverv anses som vigtigt, men kun få kommuner anser en snæver kobling mellem indsatsen og lokalisering

af erhverv, som en vigtig problemstilling i byfornyelsesprojektet i det pågældende område.

Tabel 3. Hvilke problemstillinger var væsentlige i det udvalgte område og byen? (Sæt kryds ved om problemstillingerne har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning).

	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) At området har mange utidssvarende boliger	3,4	3,5	3,6	3,8	2,9	3,4
b) At området har haft særlige fysiske problemer i øvrigt	2,0	2,5	2,3	2,7	2,8	2,5
c) At området har haft særlige sociale problemer	2,8	2,5	3,3	3,8	3,2	3,2
d) At området har været inde i en negativ fysisk og/eller social udvikling	2,0	2,5	2,4	3,3	2,6	2,6
e) At der har været brug for at fremme en omdannelse og ny anvendelse af området	2,7	4,0	2,3	2,7	2,0	2,4
f) At området har en central betydning for byen som helhed	3,0	2,5	2,2	1,3	1,5	2,0
g) At der er behov for øgede private bygningsinvesteringer i byområdet	2,3	3,5	3,3	2,7	2,9	3,0
h) At der er behov for at mindske fraflytningen og øge tilflytningen til området	3,8	2,5	3,3	3,2	2,6	3,1
i) At der er behov for at mindske fraflytningen af erhverv og øge tilvæksten af nye erhverv til området	3,5	5,0	3,9	3,7	3,1	3,6
j) At der er behov for øget samarbejde med borgere og virksomheder om forbedring af området.	1,7	3,5	2,8	3,2	2,7	2,7
k) Andet	1,0	5,0	3,4	3,5	4,1	3,5

## Overordnede formål med indsatsen

Den helhedsorienterede byfornyelse anvendes oftest som et led i en udviklingsproces for et byområde. Dvs. at der ofte er et overordnet formål med indsatsen, ud over de konkrete foranstaltninger der kan søges om.

For de fleste kommuner har forskønnelse af bybilledet, jfr. tabel 4, været væsentligste overordnede formål med indsatsen (score 1.8). Dette gælder både i de store centalkommuner, i mindre provinsbyer og i landkommunerne, der alle har givet en gennemsnitlig vurdering som "meget væsentlig" eller "ret væsentlig", medens de gennemsnitlige vurderinger i omegnskommunerne og i de større provinsbyer har ligget et trin lavere, dvs. mellem "ret væsentlig" og "væsentlig". De to andre højest prioriterede indsatsområder generelt set er at styrke kulturlivet i bydelen og at forbedre de trafikale forhold (begge med en score 2.0). Disse tre forhold står for alle bytyper øverst på prioriteringslisten, hvilket måske er overraskende, set i forhold til de forskellige problemer de står overfor. Ud over de tre generelle topscorere er der dog tydelige forskelle mellem bytyperne på, hvad man i særlig grad ligger vægt på i byfornyelsen:

- I de store centalkommuner er det især samarbejdet med lokale borgere og erhvervsliv
- For omegnskommuner er det at tiltrække beboere og standse en negativ udvikling.
- For de større provinsbyer er det at øge den politiske fokus på området, at standse en negativ udvikling i området og at få del i de statslige midler.
- For de mindre provinsbyer er det at få del i de statslige midler.

- For landkommunerne er det at tiltrække beboere og standse en negativ udvikling.

Ser man på de enkelte temaer på tværs af kommunetyper, er det iøjnefaldende, at den fysiske indsats – ud over forskønnelsen – spiller en betydelig mindre rolle i forhold til de overordnede formål med indsatsen. Vigtigste er forhindring af bygningsmæssigt nedslidning og forfald (score 2.8), medens forbedring af boligstandard (score 3.4) og redning af bevaringsværdige bygninger (score 3.4) kun opnår en score mellem "væsentlig" og "mindre væsentlig". Dette gælder især i omegnskommunerne, hvor de pågældende forhold vurderes som "mindre væsentlig" eller "uden betydning". Omvendt er det blandt landkommunerne, at de fysiske forhold oftest kan optræde som et væsentligt overordnet formål med den helhedsorienterede indsats.

Generelt har kommunerne også set det overordnede formål med den helhedsorienterede indsats som et redskab til at forbedre forholdene både for og imellem beboere og erhverv. Det gælder i relation til selve samarbejdet mellem kommunen og borgere og erhverv (score 2.6), og det gælder i forhold til en indsats, der skal tiltrække eller fastholde beboere og til at vende en negativ, social udvikling og forbedre byområdets omdømme (score 2.6). Specielt i forhold til erhverv ses den helhedsorienterede byfornyelse som et redskab til at tiltrække erhverv og private investeringer (score 2,8), og til at styrke handelen i bymidten (score 3,0). Indsatser i byfornyelse retter sig traditionelt mod beboere og bygninger, og det samme gør sig gældende i forhold til de ansøgningstemaer, man kan søge om støtte til i den helhedsorienterede byfornyelse. Det kan derfor være overraskende, at så mange anser den helhedsorienterede indsats som et væsentligt redskab i forhold til erhvervsudviklingen.

Især de store bykommuner anser denne sammenhæng med styrkelse af erhverv, som et vigtigt overordnet formål med den helhedsorienterede byfornyelsesindsats. I omegnskommunerne er det derimod boligspørgsmål, der anses som væsentlige. Det samme mønster findes i de store og de mindre provinsbyer, medens landkommunerne ser den helhedsorienterede indsats som et redskab, der både kan rettes mod beboere og erhverv.

Helhedsorienteret byfornyelse kan også anses som et redskab rettet mod en indsat i forhold til bestemte temaer som byøkologi eller trafik, begge vigtige forhold i den fysiske planlægning. Men hvor forbedring af trafik har været et vigtigt overordnet forhold for mange af kommunerne (score 2.0), er det kun sjældnere tilfældet med byøkologiske forhold (score 3.8). Der er kun ringe variation mellem de gennemsnitlige vurderinger i de forskellige typer af kommuner.

Kommunerne angiver, at det har været et ret væsentligt overordnet formål med den helhedsorienterede byfornyelse, at bringe området på den politiske dagsorden og herigennem øge politikernes opmærksomhed mod området og dets problemer og muligheder (score 2.8). Kun i omegnskommunerne anses dette som mindre væsentligt eller uden betydning. Også samarbejdet mellem forvaltningerne kan være et af de overordnede formål med byfornyelsen (score 3.1) – især i de store byer og de store provinsbyer.

Endelig kan det konstateres, at ret mange vurderer, at helhedsorienteret byfornyelse kan være en væsentlig måde, hvorpå man kan få andel i statslige midler (score 2.4). Især i de mindre provinsbyer anses dette som væsentligt.



Tabel 4. Hvad var de overordnede formål med indsatsen? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om formålet har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning). De højst vurderede forhold (lavest score) for hver bytype er markeret med fed.

	Store central-kommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) Forskønnelse af bybilledet	<b>1,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>
b) Forbedre boligstandarden	3,5	4,0	3,6	3,7	2,8	3,4
c) Forhindre bygningsmæssigt nedslidning og forfald	2,2	4,0	3,1	2,8	2,5	2,8
d) Redde bevaringsværdige bygninger	4,0	4,5	3,2	3,2	3,2	3,4
e) Få del i statslige midler	2,3	3,5	2,5	<b>1,5</b>	2,6	2,4
f) Tiltrække eller fastholde beboere til kommunen/styrke tilflytningen	2,8	<b>2,5</b>	2,8	3,0	<b>2,2</b>	2,6
g) Standse negativ social udvikling i byområde, forbedre omdømme	2,2	<b>2,5</b>	2,5	3,3	2,5	2,6
h) At give mulighed for at etablere samarbejde med lokale borgere og erhverv	<b>1,3</b>	3,5	2,7	3,3	2,7	2,6
i) Tiltrække erhverv og private investeringer	2,0	3,0	3,0	3,0	2,8	2,8
j) Styrke handelen i bymidten	2,0	4,5	3,8	2,8	2,4	3,0
k) Fremme af byøkologi	3,5	3,5	3,6	4,0	4,0	3,8
l) Øge den politiske opmærksomhed på området	2,7	4,5	<b>2,4</b>	2,7	3,0	2,8
m) Styrke samarbejdet på tværs af forvaltningerne	2,7	3,5	2,8	3,3	3,4	3,1
n) Styrke kulturlivet i bydelen	<b>1,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1,5</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>
o) Forbedre trafikforholdene i bydelen	<b>1,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>

## Bevilgede og gennemførte foranstaltninger

Af tabel 5 fremgår fordelingen af de konkrete foranstaltninger, der er søgt om, samt den status aktiviteterne har på undersøgelsestidspunktet.

Det fremgår, at 37 af de 38 kommuner, der har besvaret spørgeskemaet, har ansøgt om midler til forbedring af torve, pladser og opholdsarealer, der hermed er den foranstaltningstype, flest efterspørger. Også delprojekter med trafikale foranstaltninger findes i næsten alle kommunerne (36 kommuner). Ansøgning om midler til lokale forsamlingshuse og til kulturelle og sociale foranstaltninger findes i 31 af de 38 kommuner. Byøkologiske foranstaltninger indgår i modsætning til disse områder kun i lidt over halvdelen af projekterne (21 af 38). Endelig har 13 kommuner også søgt om andre foranstaltninger end de ovennævnte.

Kun få af de ansøgte delprojekter er helt opgivet. Det drejer sig især om 4 af de 31 projekter med lokale forsamlingshuse og om 3 af de 21 projekter med byøkologi.

Ses på andelen af gennemførte projekter kan det konstateres, at omkring 60 procent af alle delprojekterne på undersøgelsestidspunktet var gennemført og afsluttet. Der er kun lille variation mellem de forskellige typer af foranstaltninger, dog topper de trafikale foranstaltninger med 69 pct. delprojekter og byøkologiske foranstaltninger med 66 pct. I kategorien af andre delprojekter er gennemførelsesraten under halvdelen (46 pct.) af de 13 projekter, der har indeholdt sådanne andre foranstaltninger. Mellem 10 og 30 pct. af delprojekterne er stadig under udførelse, medens ca. 10 pct. endnu er under planlægning.

Tabel 5. Hvad er status for de pågældende aktiviteter? (abs og pct.).

	Ikke re- levant		Planlagt		Under udførel- se		Afsluttet		Opgivet		I alt
a) Lokale forsamlingshuse mv.	7	18	4	13	5	16	18	58	4	13	38
b) Torve, pladser og opholdsarealer	1	3	5	14	11	29	21	57	0	0	38
c) Kulturelle og sociale foranstaltninger	7	18	3	10	9	29	19	61	0	0	38
d) Byøkologiske foranstaltninger	17	45	2	10	2	10	14	66	3	14	38
e) Trafikale foranstaltninger	2	5	1	3	9	25	25	69	1	3	38
f) Andre foranstaltninger	25	66	1	8	5	38	6	46	1	8	38

Ser man mere detaljeret på, hvilke foranstaltninger som kommunerne har valgt at gennemføre under de forskellige overskrifter (se tabel 6) er "forbedring og forskønnelse af offentlige uderum" den type, som flest kommuner har valgt at gennemføre (34 ud af 38 besvarelser), hvilke stemmer overens med, at forskønnelse af bybilledet er det formål der er vurderet højest blandt alle kommuner. Dette gennemføres ofte sammen med trafikale forbedringer i form af en ændret anvendelse af gaderummet (fx hastighedsdæmpning, beplantning mm.), der er tilsvarende udbredt (33 ud af 38 besvarelser). Etablering af sammenhængende sti- og gangforbindelser gennemføres også ofte (23 af 38 besvarelser), men er ikke så udbredt som trafikale forbedringer i forbindelse med pladser.

Blandt de øvrige aktiviteter, der er søgt støtte, er de største antal blandt:

- Indretning af udendørs og indendørs arealer til fysisk udfoldelse (28)
- Indretning af samlingssteder for foreninger og klubber, væresteder for børn og unge mm. (24)
- Indretning af lokaler og faciliteter for kulturelle aktiviteter (23)
- Etablering af lokale aktivitetshuse mm. (22)
- Udvikling og ændring af anvendelsesmulighederne i byens uderum (22)
- Borgerarrangementer, ekskursioner, afholdelse af møder og lign. (22)
- Indretning af forsamlingshuse/aktivitetscentre (16)

Det indikerer, at en stor del af indsatsen i forbindelse med helhedsorienteret byfornyelse har fundet sted omkring etablering af aktivitetshuse og andre fælles mødesteder i byen.

Blandt de aktiviteter, der sjældnere søges støtte til, er byøkologiske foranstaltninger og indsatser målrettet ressourcensvage beboere (opsøgende og målrettet arbejde i forhold til særlig udsatte grupper, tilbud om målrettet undervisningsforanstaltninger til grupper med særligt behov og etablering af sociale kontaktnet). Det kan igen være et udtryk for, at de problemer man ser, og de prioritering man laver i indsatsen er meget knyttet til fysiske tiltag i byens fællesrum og til at styrke lokale samarbejdsrelationer.

Tabel 6. Hvilke foranstaltninger søgte kommunen støtte til under helhedsorienteret byfornyelse?

Typer af aktiviteter	Antal
<b>Lokale aktivitetshuse</b>	
Etablering af lokale aktivitetshuse mm.	22
Indretning af forsamlingshuse/aktivitetscentre	16
Lokale aktivitetshuse mv. - Andet	3
<b>Torve, pladser og opholdsarealer</b>	
Forbedring og forskønnelse af offentlige uderum	34
Udvikling og ændring af anvendelsesmulighederne i byens uderum	22
Andet	0
<b>Kulturelle og sociale foranstaltninger</b>	
Borgerarrangementer, ekskursioner, afholdelse af møder og lign.	22
Opsøgende og målrettet arbejde i forhold til særlig udsatte grupper	11
Tilbud om målrettet undervisningsforanstaltninger til grupper med særligt behov	3
Indretning af lokaler og faciliteter for kulturelle aktiviteter	23
Indretning af samlingssteder for foreninger og klubber, væresteder for børn og unge mm.	24
Indretning af udendørs- og indendørsarealer til fysisk udfoldelse	28
Etablering af sociale kontaktnet	14
Facade- og gavludsmykning	7
Indretning af lokaler til blandt andet lokale kunstnere, workshops mm.	4
Andet	0
<b>Byøkologiske foranstaltninger</b>	
Anvendelse af materialer, der kan genbruges efter endt levetid uden skade for miljøet	9
Etablering af faciliteter, der giver mulighed for lokal kildesortering, kompostering mm.	4
Etablering af regnvandsbaserede biotoper i området	2
Anvendelse af elbesparende lysarmatur på veje og stier, for eksempel ved anvendelse af solceller	4
Etablering af befæstede arealer, der tillader nedsivning af regnvand, hvor dette er muligt.	7
Andet	2
<b>Trafikale foranstaltninger</b>	
Ændret indretning/anvendelse af gaderum, ved eksempelvis etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger, trafikomlægning, beplantning på vej og stiarealer	33
Etablering af støjafskærmning	1
Etablering af sammenhængende sti- og gangforbindelser	23
Andet	2

## Opsamling på kommunernes indsats

- Helhedsorienteret byfornyelse benyttes oftest i bymidter og områder tæt herpå, og særligt i landkommuner, mindre provinsbyer og større provinsbyer. Geografisk har ordningen dækket bredt, men er dog brugt lidt mindre blandt kommuner i Vestjylland, på Fyn og i Vestsjælland.
- Kommunernes baggrund for at bruge helhedsorienteret byfornyelse er tit et ønske om en generel og strategisk ændring af området, hvorimod traditionelle byfornyelsesproblemer spiller en mindre rolle.
- De væsentligste formål med indsatsen, uanset kommunetype, er forskønnelse af bybilledet, styrkelse af kulturlivet og en forbedring af trafikforholdene. De oftest gennemførte aktiviteter er forbedring af offentlige uderum og ændret indretning af gaderum.

# De kommunale strategier for – og organiseringen af – den helhedsorienterede byfornyelse

## Helhedsorienteret byfornyelse og bypolitisk strategi

For langt de fleste af kommunerne er den helhedsorienterede byfornyelse et led i en overordnet strategi for byens udvikling, enten som et led i kommuneplanen (32 pct.), eller som et led i andre bypolitiske overvejelser (37 pct.). For de resterende 29 pct. blev området valgt ud fra egne problemer (Tabel 7).

Tabel 7. Skete kommunens udvælgelse som led i en overordnet strategi for byens udvikling, og var der politisk eller administrativt fokus på området i forvejen?

	Store centralkommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
a) Ja, som led i kommuneplanen	2	0	3	4	3	12	32
b) Ja, som led i andre bypolitiske overvejelser	1	1	4	2	6	14	37
c) Nej, området blev valgt ud fra egne problemer	3	0	5	0	3	11	29
d) Ved ikke	0	1	0	0	0	1	3
Total	6	2	12	6	12	38	100

## Initiativtagere

Initiativ til den helhedsorienterede byfornyelse tages i langt de fleste tilfælde af teknisk forvaltning (79 pct.), men ofte sammen med andre. Konsulenter inden for byfornyelsesområdet er blandt initiativtagerne i 37 pct. af projekterne og er hermed den aktørtype, ud over teknisk forvaltning, der hyppigst ses som initiativtager. Også andre forvaltninger kan tage initiativ til den helhedsorienterede indsats. Men det er ikke hyppigt det sker. I alt 4 af de 38 kommuner angiver, at dette er tilfældet. Der er tale om 2 projekter i de store provinsbyer – og 2 projekter i landkommunerne.

Kun sjældent er det andre offentlige institutioner, der har taget initiativet. Faktisk er det kun sket to gange, nemlig i en mindre provinsby og i en landkommune. Politikere har taget initiativet i 18 pct. af projekterne. Dette er sket inden for alle kommunetyperne – undtagen i de centrale storbykommuner.

Private aktører i områderne kan også selv tage initiativ til, at helhedsorienteret byfornyelse bør igangsættes. Oftest er det så beboerforeninger eller andre beboergrupperinger, der har taget initiativet. (21 pct.), men det kan også typisk være ejendomsejere (13 pct.). Kun i ét tilfælde i en landkommune har erhverv været initiativtager.

Tabel 8. Hvem tog oprindeligt initiativ til at man søgte Helhedsorienteret Byfornyelse?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle
a) Politikere	0	1	2	2	2	7 (18%)
b) Teknisk Forvaltning	6	2	10	5	7	30 (79%)
c) Anden forvaltning	0	0	2	0	2	4 (11%)
d) Konsulenter/byfornyelsesselskaber	2	0	2	4	6	14 (37%)
e) Ejere af ejendomme i områderne	1	0	1	1	2	5 (13%)
f) Offentlige institutioner i områderne	0	0	0	1	1	2 (5%)
g) Beboere/beboerforeninger eller andre aktive i områderne	2	0	2	1	3	8 (21%)
h) Erhverv/erhvervsorganisationer	0	0	0	0	1	1 (3%)
i) Kulturföreninger	0	0	1	1	0	2 (5%)
j) Andre (beskriv i kommentar)	0	0	2	0	0	2 (5%)

## Politisk forankring

Oftest er den helhedsorienterede byfornyelse forankret i en bred politisk gruppering fx gennem en særlig styregruppe med politikere (34 pct.), direkte i byrådet (16 pct.), eller hos økonomiudvalget (8 pct.). Men byfornyelsen kan også ligge direkte under borgmesteren (8 pct.), formanden for et politisk udvalg (11 pct.). I 18 pct. af projekterne ligger projektet hos forvaltningschefen.

Vælges en forankring hos borgmester eller hos forvaltningschef, er det karakteristisk, at det er de mindre kommuner, der vælger den direkte forankring hos borgmesteren, medens de store centalkommuner vælger forankringen hos en forvaltningschef.

Tabel 9. Hvordan har helhedsorienteret byfornyelse været politisk forankret i kommunen?

	Store centalkommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
a) Hos borgmesteren	0	0	0	2	1	3	8
b) Hos byrådet	1	0	2	0	3	6	16
c) Hos økonomiudvalget	0	0	0	1	2	3	8
d) Hos udvalgsformand i politisk udvalg	1	0	2	0	1	4	11
e) Hos forvaltningschef	4	0	2	0	1	7	18
f) Hos en særlig styregruppe med politikere	0	2	4	3	4	13	34
g) Hos andre	0	0	2	0	0	2	5
Total	6	2	12	6	12	38	100

## Det kommunale samarbejde

### Involverede forvaltninger

I næsten alle kommunerne ligger byfornyelsesprojektet i teknisk forvaltning. Både styring, koordinering og gennemførelse. Teknisk forvaltning er altså oftest den helt centrale forvaltningsmæssige aktør i alle faser og opgaver i den helhedsorienterede byfornyelse. Kun i én kommune er der ingen særlig kontakt mellem projektet og teknisk forvaltning. Der er ingen tydelig forskel mellem kommunetyperne, men man kan dog bemærke at det er i en landkommune, at det nævnes at der ikke er nogen særlig kontakt til teknisk forvaltning. I de små kommuner er der ofte ikke langt mellem forvaltningerne, hvilket betyder at der godt kan være et godt informationsniveau uden en direkte inddragelse.

Økonomisk forvaltning er med i styring i en fjerdedel af kommunerne, og deltager ellers aktivt i koordinering og gennemførelse i ca. en tredjedel af kommunerne. Økonomisk forvaltning er altså en central aktør i projekterne – og kun i 2 af kommunerne er der ingen særlig kontakt til denne forvaltning. Der fremspringer ingen tydelig variation mellem kommunetyperne. De to tilfælde hvor kommunerne har svaret, at der ikke har været nogen særlig kontakt til økonomisk forvaltning, ligger i hver sin ende af spekteret (i forhold til størrelse), nemlig i en stor centralkommune og i en landkommune.

Kulturforvaltningen er en central medspiller i koordineringsarbejdet og i selve gennemførelsen af byfornyelsesprojektet, hvor de er med i 40 pct. af kommunerne. Men kulturforvaltningen er kun sjældent med i den egentlige styring af projekterne. Kun i én af kommunerne nævnes, at man ikke har nogen særlig kontakt til denne forvaltning. I forhold til kommunetyper kan det konstateres, at det er i en omegnskommune, i to af de større provinsbyer samt i en landkommune, at man har inddraget forvaltningen i styringsfunktionen og at det er i en landkommune, at man ikke har inddraget forvaltningen.

Børne- og ungdomsforvaltningen er ligeledes en aktiv deltager i selve gennemførelsen af projekterne (15 af kommunerne, svarende til en tredjedel af de 38 kommuner), og de deltager i koordineringsarbejdet i 11 af kommunerne. Men forvaltningen er kun sjældent involveret i selve styringen. Det sker i 5 af de 38 kommuner, svarende til 13 pct.

Socialforvaltningen har deltaget i gennemførelsen i 11 af de 38 kommuner, og i koordineringen i 8 af kommunerne. I 5 af kommunerne har de deltaget i styringsfunktionen. I 4 af kommunerne har der ikke været nogen særlig kontakt til forvaltningen.

Det kommunale mønster for inddragelse af kulturforvaltning, børne- og ungdomsforvaltning og social- og sundhedsforvaltningen ligner meget hinanden. Forvaltningerne er oftest inddraget i selve gennemførelsen af projekterne, også ofte i koordinering, ligesom de oftest i hvert fald bliver informeret. Inddragelse i selve styringsfunktionen finder kun sted i mellem 10 til 15 pct. af kommunerne – og ikke i de store centralkommuner eller i de mindre provinsbyer. Det er især i landkommunerne, at de evt. ikke inddrages overhovedet (nævnes i 7 tilfælde) – men det sker også i andre kommunetyper (nævnes en gang i en stor centralkommune og 2 gange blandt de store provinsbykommuner).

Tabel 10. Hvilke forvaltninger deltog i den helhedsorienterede byfornyelse?

	Teknisk forvaltning	Økonomisk forvaltning	Kultur forvaltning	Børne- og ungdoms forvaltning	Social forvaltning	Andre
Styring	35	9	4	5	5	4
Koordinering	35	13	15	11	8	3
Gennemførelse	34	13	15	13	11	4
Blev informeret	9	21	22	17	18	4
Ingen særlig kontakt	1	2	1	3	6	3

### Eksterne konsulenter

I næsten alle projekter har man benyttet sig af ekstern bistand. Kun i 2 af de 38 kommuner har dette ikke været tilfældet. I lidt over halvdelen af kommunerne har det gjaldt hele indsatsen – altså både projektstart og gennemførelse, medens det tilsvarende gælder, at man kun har anvendt eksterne konsulenter til dele af indsatsen i lidt under halvdelen af kommunerne. I forhold til kommunetyper er det typisk, at de mindre kommuner i høj grad har valgt at benytte ekstern konsulentbistand i forhold til byfornyelsesopgaverne. Man køber en spidskompetence, som man normalt ikke har brug for eller har ressourcer til i den daglige drift. Jo større kommunen er, jo oftere

har man egne ressourcer til selv at gennemføre opgaverne. Således er det blandt 2 af de 6 store centralkommuner, at man finder eksemplerne på at man har klaret hele byfornyelsesarbejdet helt uden at anvende eksterne konsulenter.

Tabel 11. Var der tilknyttet en ekstern konsulent mv.?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
a) Ja, for hele indsatsen	1	1	5	3	10	20	53
b) Ja, for dele af indsatsen	3	1	7	3	2	16	42
c) Nej	2	0	0	0	0	2	5
Total	6	2	12	6	12	38	100

## Forankring af indsats

Det er vigtigt, at kommunerne forankrer indsatsen, så resultaterne ikke forsvinder når det enkelte projekt er afsluttet. Kommunerne er derfor blevet bedt om at besvare i hvor høj grad forskellige forankringstiltag er blevet gennemført, hvor gennemførelsen af forankringstiltaget måles på en skala fra 1 (helt gennemført) til 5 (ikke gennemført).

Af tabel 12 fremgår, at den højeste score opnås i forhold til vedligeholdelse af torve, pladser og opholdsarealer, som man har sikret gennem de efterfølgende kommunale budgetter. Den gennemsnitlige score er 2,2, altså tæt på "i stor udstrækning gennemført". Der er kun mindre kommunal variation, men højeste score opnås i de mindre provinsbyer (1,6 point).

Videreførelse af kulturelle og sociale aktiviteter gennem sikring af kommunal støtte har fået scoren 3,1 – dvs. vurderes som delvist gennemført. Sikringen af disse indsatser er især sket i de store centralkommuner (score 2,5) og de mindre provinsbyer (score 2,4). Det er blandt de store omegnskommuner og blandt landkommunerne, man finder de højeste scoreværdier (4,0 og 3,7) hvilket altså indikerer et lavt forankringsniveau.

I nogle kommuner videreføres de kulturelle og sociale aktiviteter via private aktører. I gennemsnit er vurdering, at denne forankring er delvist gennemført (3,3). Længst er man kommet i de mindre provinsbyer (score 2,4) og i omegnskommuner (score 2,5), medens sådanne forandringstiltag i forhold til private kun i mindre grad eller slet ikke er gennemført i de store centralkommuner (score 4,3).

Forankringen kan også ske gennem dannelse af foreninger, der skal varetage den fortsatte drift af opgaverne. Disse tiltag har i gennemsnit fået vurderingen 3,3, altså mellem delvis gennemført og kun i mindre grad gennemført. I omegnskommunerne meldes, at de er gennemført i stor udstrækning (score 2,0), medens det kun i ringe grad er sket i landkommunerne (score 3,8).

Byfornyelsesprojekterne bygger i vid udstrækning på samarbejde mellem private aktører og aktører i de kommunale forvaltninger. På spørgsmålet om der er truffet foranstaltninger til at dette samarbejde fortsættes, får man en gennemsnitlig score på 3,6, dvs. mellem delvis gennemført og kun i ringe grad gennemført. Igen er det især blandt de store omegnskommuner, at man har sikret, at dette samarbejde fortsætter (score 2,0).

Endelig er kommunerne også blevet spurgt om de sikrer forankringen gennem en særlig kommunal organisering til at varetage forankringen og den fortsatte udvikling. Det er her de laveste score opnås. I gennemsnit er scoren 4,3, dvs. mellem kun i mindre grad gennemført – og ikke gennemført.

Den kommunale forankring af den helhedsorienterede byfornyelses resultater sker altså ikke gennem oprettelse af en særlig kommunal organisation, der skal sikre en forankring af resultaterne. I den kommunale organisation

sker det derimod typisk gennem de enkelte forvaltningers budgetter, hvor der skabes plads til varetagelse af de eventuelt nye driftsopgaver. Men det kan altså også ske via inddragelse af private aktører.

Tabel 12. Hvordan søger kommunen, at forankre indsatsen, dvs. sikre at de opnåede resultater ikke forsvinder når den helhedsorienterede byfornyelsesindsats er ophørt? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om i hvor høj grad nedenstående tiltag er 1. Helt gennemført, 2. I stor udstrækning gennemført, 3. Delvist gennemført, 4. Kun i mindre udstrækning gennemført, 5. Ikke gennemført, 6. Ved ikke).

	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) Vedligeholdelsen af torve, pladser og opholdsarealer er sikret i kommunens budget	2,5	2,0	2,2	1,6	2,5	2,2
c) Kulturelle og sociale aktiviteter videreføres gennem kommunal støtte	2,5	4,0	3,0	2,4	3,7	3,1
d) Kulturelle og sociale aktiviteter videreføres af private	4,3	2,5	3,2	2,4	3,5	3,3
g) Der er dannet nye foreninger til varetagelse af opgaverne	3,5	2,0	2,6	3,2	3,8	3,3
f) Samarbejdet mellem kommunen og lokale erhvervs- og beboerorganisationer i området fortsætter og er formaliseret	3,3	2,0	3,4	3,4	4,2	3,6
e) Der er oprettet en særlig kommunal organisering til at varetage forankringen og den fortsatte udvikling	4,8	4,0	3,7	4,7	4,4	4,3
h) Andet	5,0	5,0	3,0			4,0

### Elektronisk formidling og forankring

Der er oprettet hjemmesider i 32 pct. af kommunerne (tabel 13). Set med dagens øjne er det et ganske lavt antal, men den helhedsorienterede byfornyelse er blevet gennemført netop i den periode, hvor internettet og hjemmesider for alvor er slået igennem – også i de kommunale organisationer og initiativer. Blandt de store centralkommuner er der kun en kommune der meddeler, at der ikke er oprettet en hjemmeside. Omvendt er der ganske mange af de små landkommuner, der ikke har oprettet hjemmesider. Mere overraskende er det, at det heller ikke er sket i omegnskommunerne og kun i 3 ud af 9 af de større provinsbyer.

Tabel 13. Er der oprettet en hjemmeside om projektet ?

	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja	5	0	3	2	2	12	32
Nej	1	2	9	4	10	26	68
Total	6	2	12	6	12	38	100

Kun i 7 af de 38 kommuner fortsætter hjemmesiden efter byfornyelsesindsatsen er afsluttet. De fleste (5 ud af de 7) gennem en privat indsats. I 5 af kommunerne har man besluttet ikke at gennemføre hjemmesiden. I langt størstedelen af kommunerne har man endnu ikke besluttet hvad der skal ske på området.

Hvis disse resultater skal tages som udtryk for udbredelsen af anvendelsen af elektroniske redskaber i forankringen af byfornyelsesresultater, kan de virke i kraftig modsætning til de potentialer, der ofte er knyttet til disse medier, ikke mindst i forbindelse med borgerdeltagelsesarbejdet. Det er interessant, at det især er private aktører, der sørger, for at hjemmesiderne fortsætter, medens de kommunale aktører åbenbart er betydelig mere tilbageholdne. Som nævnt kan man næppe tage disse tal for en nutidig "state of the art" for anvendelse af hjemmesider for delprojekter med borgerdeltagelse inden for den kommunale organisation. Området er i kraftig udvikling.



Tabel 14. Fortsætter hjemmesiden efter ophøret af den helhedsorienterede byfornyelse?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Ja - gennem en kommunal indsats	0	0	1	0	0	1	3
Ja - gennem en privat indsats	3	0	1	0	1	5	13
Nej - men der dannes en ny hjemmeside for området	1	0	0	0	0	1	3
Nej	0	0	2	2	1	5	13
Ved ikke	2	2	8	4	10	26	68
Total	6	2	12	6	12	38	100

## Opsamling på organisering af byfornyelsen

- Initiativ til den helhedsorienterede byfornyelse tages i langt de fleste tilfælde af teknisk forvaltning. I næsten alle kommunerne ligger byfornyelsesprojektet i etnisk forvaltning, der er den helt centrale forvaltningsmæssige aktør i alle faser og opgaver i den helhedsorienterede byfornyelse. De øvrige forvaltninger indgår nogenlunde ligeligt, dog indgår økonomisk forvaltning oftere i styringen end kulturforvaltningen, børne- og ungdomsforvaltningen og socialforvaltningen.
- Den helhedsorienterede byfornyelse forankres oftest i en bred politisk gruppering fx gennem en særlig styregruppe med politikere (1/3 af kommunerne).
- Videreførelse af projekterne sker oftest ved at driften indgår i en forvaltnings budget, men også i nogen grad ved, at lokale private brugere bliver ansvarlige for driften, evt. i samarbejde med kommunen. Derimod er det meget sjældent, at der oprettes en særlig kommunal organisering for at varetage dette.
- I hver 3. kommune er der oprettet en særlig hjemmeside om projektet. Kun i 7 tilfælde videreføres denne hjemmeside, og som oftest gennem en privat indsats

# Analyser af borgerinddragelsen

Borgerinddragelsen er i denne rapport belyst fra to sider: Fra kommunens synsvinkel, og fra de lokale aktørers side.

## Forløb og borgerinddragelse

I alle kommuner anses borgerinddragelsen for særdeles væsentlig, og det gælder faktisk i alle faser – og i alle kommunetyper. Et byfornyelsesprojekt gennemløber forskellige faser fra start til slut. Først udarbejdes en ansøgning om reservation af midler. Der er her tale om en oversigtlig ansøgning. Får man reservation, går man i gang med udarbejdelsen af byfornyelsesprogrammet, der efter kommunalbestyrelsens godkendelse kan sendes ind til godkendelse i styrelsen. Og får man denne godkendelse, kan man så gå i gang med at udforme de konkrete foranstaltninger. Når dette er på plads sker den egentlig gennemførelse af de forskellige aktiviteter og delprojekter. Når byfornyelsesprojektet slutter, står man så over for at forankre resultaterne i området og hos kommunen.

Højeste score for, hvornår borgerne er blevet inddraget, afgives i forhold til udformning af de konkrete foranstaltninger (score 1,8). Det er fasen der træder i gang, når man har fået godkendelse af byfornyelsesprogrammet – i byrådet og efterfølgende i ministeriet/styrelsen. Alle kommunetyper tillægger borgerdeltagelsen netop i denne fase for særlig betydning. Men det gælder særligt i de store centralkommuner og i omegnskommunerne, hvor alle kommuner giver scoren 1, dvs. meget væsentlig.

Borgernes deltagelse i udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet får scoren 2,0, dvs. "ret væsentligt", især blandt de store og blandt de mindre provinsbyer (score 1,8). Udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet ligger før den endelige vedtagelse i byråd – og i styrelse.

Før disse planlægningsfaser ligger den allerførste udarbejdelse af ansøgning til reservation. Selv i denne fase, hvor der ikke er nogen som helst garanti for at projekterne kan realiseres, anses borgerinddragelsen for vigtig i mange kommuner (score 3,0).

Borgerinddragelse i gennemførelsesfasen får scoren 2,5. Det er blandt omegnskommuner og de store centralkommuner der gives de højeste score på hhv. 1,5 og 2,0.

Endelig er der også spurgt om inddragelse af borgerne i forbindelse med forankring af foranstaltningerne, dvs. i deres fortsættelse efter byfornyelsesprojektet er afsluttet. Det er tydeligvis ikke kun en kommunal opgave. I gennemsnit gives scoren 2,3. Højeste score gives blandt omegnskommunerne og de store centralkommuner (score 1,5 og 2,0).

Der er altså et klart mønster, at man mener borgernes deltagelse er af stor betydning gennem hele byfornyelsesprojektets forløb. Det er værd at notere, at besvarelsenerne viser et klart skift fra en proces, hvor planlægningen først og fremmest skete blandt de professionelle i forvaltning eller hos konsulenter, og hvor borgerne blev inddraget gennem informationsmøder med mulighed for indsigelser, til en proces hvor man søger at inddrage borgerne til en aktiv deltagelse så tidligt som muligt – i nogle tilfælde endda inden man har nogen sikkerhed om projekterne overhovedet vil blive bevilget.

Tabel 15. I hvilke faser af byfornyelsen er borgerne blevet inddraget? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om inddragelsen har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Slet ikke).

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle
a) I ansøgning om reservation	2,3	3,0	2,9	3,7	2,9	3,0
b) I udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet	2,3	2,5	1,8	1,8	2,1	2,0
c) I udformningen af de konkrete foranstaltninger	1,0	1,0	2,1	1,7	2,0	1,8
d) I gennemførelsen af foranstaltninger	2,0	1,5	2,4	2,7	2,9	2,5
e) I forankringen af foranstaltninger	2,0	1,5	2,3	2,5	2,6	2,3

## Inddragelsesformer

I næsten alle kommuner informeres borgerne på flere måder. Typisk bringes informationer i de lokale aviser og ugeblade, foldere og flyers bliver distribueret, der kan sendes breve til de potentielt berørte bygningsejere, beboere, erhverv mm. Herudover holdes der borgermøder, hvor projektideer og initiativer præsenteres (i 32 af de 38 kommuner). Lidt under halvdelen af kommunerne afholder herudover også særlige arrangementer, hvor man prøver at få områdets beboere og erhverv i tale.

I langt de fleste kommuner udgør arbejdsgrupperne et helt centralt element. Her sammensættes grupper med deltagelse af de forskellige aktører i området. Arbejdsgrupperne udgør kernen i planlægningen og forankringen af byfornyelsens aktiviteter.

I knap halvdelen af kommunerne indgår borgere og andre aktører også i selve styringen af projekterne. Og i ca. halvdelen af kommunerne er borgere og andre aktører også inddraget i selve gennemførelsen af projekternes foranstaltninger.

Der er kun få variationer mellem de enkelte kommunegrupper. Måske kan der konstateres en mindre tendens til en meget intensiv borgerinddragelse i de store centralkommuner. Her er det måske vigtigere at gøre en større indsats for at komme i kontakt med borgere og andre aktører, da afstand mellem forvaltning og borgere kan være større her, end i mindre kommuner.

Tabel 16. Hvordan er borgerne og andre aktører blevet inddraget i byfornyelsen?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle
a) Gennem generel information om projektet	6	1	10	6	10	33
d) Ved borgermøder	6	1	8	5	12	32
e) Ved andre arrangementer	6	1	7	2	1	17
b) I styregrupper	4	1	7	4	5	21
c) I arbejdsgrupper	6	2	11	4	10	33
f) Deltagelse i gennemførelsen af foranstaltninger	5	2	7	2	2	18
g) Andet	0	0	1	0	0	1
I alt kommuner	6	2	12	6	12	38

## Lokale aktører

For kommunerne har det især været beboere, beboerforeninger og andre lokale foreninger i øvrigt, det har været væsentligt at få involveret i byfornyelsesarbejdet. Især i de store centralkommuner og omegnskommunerne er det vurderingen, at beboere og beboerforeninger er afgørende væsentlige for hele byfornyelsesprojektet, dog har de 2 omegnskommuner ikke vurderet inddragelsen af lokale foreninger som særlig væsentlig. Men i de store centralkommuner og i de store provinsbyer er inddragelsen af de lokale forenin-

ger en vigtig parameter i deres arbejde med den helhedsorienterede byfornyelse.

Inddragelse af erhverv får scoren 3,3 svarende til en vurdering mellem væsentlig og mindre væsentlig. I de store centralkommuner udgør erhvervene en helt central part, der skal inddrages (scoren 2,2), medens de ikke spiller nogen særlig rolle for arbejdet med byfornyelsen i de 2 store omegnskommuner.

Inddragelse af kommunale institutioner og skoler får ligeledes en gennemsnitlig score på 3,3 – og vurderes altså på linje med inddragelse af erhvervene. Det anses især for vigtigt, at inddrage dem i de store centralkommuner, omegnskommunerne og i de større provinsbyer. I de mindre provinsbyer og i landkommunerne er vurderingen, at det er mindre væsentligt at inddrage dem.

Det er vurderingen, at inddragelse af ejere af erhvervsejendomme eller grunde er væsentlig eller mindre væsentlig (score 3,5). Særlig betydning har det i de store centralkommuner og i provinsbyerne, hvorimod de spiller en meget lille rolle i de 2 omegnskommuner og i de mindre provinsbyer.

Boligselskaber og private udlejere eller andelsboligforeninger spiller en langt mindre rolle end man måske kunne forvente, da meget traditionel byfornyelse i høj grad netop har haft sigte mod disse grupper. Men i den helhedsorienterede byfornyelse, er det altså ikke snævert disse grupper man fokuserer på, men i høj grad også de andre aktører i området – beboere, erhverv og foreninger. Men materialet antyder, at der er store forskelle mellem de forskellige kommunetyper. I de store omegnskommuner spiller boligselskaberne en afgørende rolle (score 1,5).

Tabel 17. Hvilke typer af lokale aktører har været mest involveret? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om inddragelsen har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Slet ikke).

	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) Beboere og beboerforeninger	1,4	1,5	2,4	3,5	2,8	2,5
c) Lokale foreninger i øvrigt	2,0	4,0	2,8	3,2	3,3	3,0
b) Lokale erhverv og erhvervsorganisationer	2,2	5,0	3,5	3,2	3,3	3,3
d) Kommunale institutioner og skoler	2,8	2,5	2,7	4,2	3,7	3,3
g) Ejere af erhvervsejendomme eller grunde	3,0	5,0	3,2	4,2	3,5	3,5
e) Boligselskaber	3,0	1,5	3,9	4,5	3,6	3,6
f) Private udlejere eller andelsboligforeninger	4,2	5,0	3,9	4,5	3,9	4,1
h) Andre		4,5	2,5	5,0	4,6	3,9

### Inddragelse af særlige grupper

I ca. halvdelen af kommunerne har man foretaget en særlig indsats for at inddrage særlige grupper, og i store centralkommuner er det sket i alle projekterne. Det er især over for gruppen af børn og unge der har været en særlig indsats ( i 34 pct. af kommunerne).

I 16 pct. af kommunerne har der været en særlig indsats rettet mod alkoholikere og stofmisbrugere. Dette sker i alle kommunetyperne – undtaget de store omegnskommuner.

Herudover er det arbejdsløse (i 10 pct. af kommunerne), familier og personer med sociale problemer (10 pct.) og etniske minoriteter (10 pct.). Dette sker i alle kommunetyperne, igen undtaget de store omegnskommuner. I landkommunerne har der heller ikke været en særlig indsats mod de arbejdsløse. Kun i en kommune blandt de større provinsbyer er der en indsats over for enlige forsørgere.

Generelt kan man konstatere, at der ofte er en særlig indsats i forhold til de særlige grupper, og at mønsteret i den kommunale indsats afspejles af de problemtyper, der knytter sig til de forskellige kommunetyper. Igen skal man tage svarmønstret i forhold til de store omegnskommuner med et vist forbehold. Der er kun 2 kommuner på feltet. Fra andre undersøgelser kan

det konstateres, at der findes mange problemer med de fleste af de nævnte grupper, og at der ofte er særlige indsats i forhold til dem. Men indsatsen i undersøgelsens to kommuner finder altså ikke sted i den helhedsorienterede byfornyelse, men evt. i andre sammenhænge.

Tabel 18. Er der gjort en særlig indsats for at inddrage særlige grupper i byfornyelsen?

	Store centralkommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) Nej	0	1	6	4	7	18
b) Ja, etniske minoriteter	1	0	2	0	1	4
c) Ja, arbejdsløse	1	0	2	1	0	4
d) Ja, enlige forsørgere	0	0	1	0	0	1
e) Ja, børn og unge	3	0	4	2	4	13
f) Ja, familier og personer med sociale problemer	1	0	2	0	1	4
g) Ja, alkoholikere og stofmisbrugere	2	0	2	1	1	6
I alt	8	1	19	8	14	50

Kønsaspektet indgår stort set ikke i arbejdet med helhedsorienteret byfornyelse. Som tabel 18 viser, svarer 92 pct. af kommunerne nej til spørgsmålet. Men i 3 kommuner er man lidt i tvivl og svarer ved ikke. Det antyder måske, at man godt nok kan være bevidst om kønsaspektet, men man ikke har formuleret bestemte politikker eller projekter på temaet.

Tabel 19. Har kønsaspektet indgået i de konkrete delprojekter ?

	Store centralkommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Nej	5	2	11	6	11	35	92
Ja	0	0	0	0	0	0	0
Ved ikke	1	0	1	0	1	3	8
Total	6	2	12	6	12	38	100

## Fordele og ulemper ved borgerinddragelsen

Kommunernes svar på fordele og ulemper ved borgerinddragelsen er ganske klar. Der er store fordele – og kun få ulemper.

Først og fremmest er det vurderingen, at borgerinddragelsen har gjort borgerne mere tilfredse med indsatsen. Her er det gennemsnitlige svarscore 1,9, på en skala hvor man kan være helt enig (score 1), over nogenlunde enig (score 3), til ikke enig (score 5). Højest score opnås i de store centralkommuner (score 1,2), laveste i landkommunerne (score 2,2). Men ikke nok med at den skaber bedre tilfredshed, borgerinddragelsen sikrer også at indholdet i byfornyelsen bliver bedre, der skabes simpelthen bedre løsninger (score 2,0). Borgerinddragelsen sikrer således medvirken fra aktører, der bedre kan målrette indsatsen i forhold til deres egne behov. Igen er der kun en lille kommunal variation, hvor de store centralkommuner især vurderer at borgerinddragelsen har denne effekt (score 1,4).

Borgerinddragelsen sikrer også politisk opbakning (scorer 2,1), og forebygger konflikter omkring byfornyelsen (scorer 2,2). Potentielt rummer byfornyelse muligheder for konflikter både mellem borgere og kommune – men også mellem de forskellige aktører i et lokalområde, al den stund der er tale om en indsats, hvor nogle ejendomssejere får mulighed for støtte til en forbedring af deres ejendom – medens andre ikke får det. Borgerinddragelsen tillægges altså en stor betydning for, at disse konflikter udvikles – og for at sikre en politisk opbakning. Især i de store centralkommuner og i omgnsk-

kommunerne er borgerinddragelsen et vigtigt middel til at forhindre konflikter (score 1,4 og 1,5).

Borgerinddragelsen er også med til at styrke dannelsen af netværker blandt borgerne og mellem borgere og forvaltning (score 2,3). Igen er det især i de største kommuner. I de mindre kommuner er man i det daglige tætte på hinanden, og mange netværker og kontakter eksisterer uafhængigt af byfornyelsesindsatsen. Eksistensen af netværker er essentiel både for realiseringen af det konkrete byfornyelsesprojekt, men nok så meget for en fortsat udvikling af området. Borgerinddragelsen kan således ses som et vigtigt redskab, der skal danne de netværker, en fremtidig udvikling af området kan baseres på.

I den helhedsorienterede byfornyelse skyder kommune og stat midler i et område, men det er erfaringen at disse investeringer oftest følges op af private investeringer. Også her er det kommunernes vurdering, at borgerinddragelsen har en positiv indflydelse på disse private investeringer (score 2,7). Det er især de store omegnskommuner der har øje for denne sammenhæng (score 1,8), medens de mindre landkommuner anser sammenhængen mellem borgerinddragelse og de private investeringer som mindre entydig (score 3,3).

Endelig er der også en vis sammenhæng mellem borgerinddragelsen og styrkelsen af samarbejdet mellem forvaltningerne i den enkelte kommune (score 2,9). Men ikke alle steder. I de to omegnskommuner og i de store provinsbyer giver man sammenhængen en score på hhv. 2,5 og 2,3, dvs. man er et sted mellem ret enig og nogenlunde enig, medens man er mere tilbageholdende i sin vurdering af denne sammenhæng i de store centralkommuner, de mindre provinsbyer og i landkommunerne (score på hhv. 3,2, 3,5 og 3,3).

Kommunerne har fået tre spørgsmål om negative effekter af borgerinddragelsen, alle negative effekter man ofte knytter til borgerinddragelsen, nemlig at den forsinker processen, at den koster for mange ressourcer, og at snævre partsinteresser forhindrer foranstaltninger, der ville være til gavn for helheden. Erfaringerne fra kommunerne bekræfter ikke disse sammenhænge.

Udsagnet om at borgerinddragelsen forsinker processen får i gennemsnit en score på 4,0 svarende til, at man kun er mindre enig. Men der er kommunale variationer. Især i de store centralkommuner og de to omegnskommuner, er man mindre afvisende over for udsagnet, som man er nogenlunde enig i (score hhv. 2,8 og 2,5). I de store kommuner opleves borgerinddragelsen som et forsinkende element i højere grad end det er tilfældet i de andre kommuner.

Det samme mønster går igen i forhold til om borgerinddragelsen har kostet for mange ressourcer i forhold til udbyttet. I gennemsnit gives scoren 4,1, hvilket altså betyder, at det synes man stort set ikke. De store centralkommuner er dog ikke på linje med de øvrige kommuner. En scoreværdi på 3,0 viser, at de store centralkommuner har en anden opfattelse – man er nogenlunde enig i udsagnet.

Endelig er der kun ringe opslutning om, at borgerinddragelsen skulle fremme fokus på partsinteresser og at dette skulle hindre foranstaltninger, som ville være til gavn for helheden (score 4,4). Dette kan ikke genfindes i langt de fleste kommuner, der er ret uenige i, at der skulle være en sammenhæng. Kun i de to omegnskommuner er man nogenlunde enige i udsagnet (score 3,0).

Alt i alt viser besvarelsene, at man stort set vurderer, at borgerinddragelsen er et virksomt middel i byfornyelsen – både i forhold til forudsætninger (politisk opbakning) og resultater i form af bedre løsninger, flere private investeringer og større tilfredshed. Største fordele fås måske i de største kommuner, hvor der kan være længere mellem de forskellige private og kommunale aktører. I de mindre kommuner er kendskabet til hinanden måske ikke så afhængigt af dannelsen af et udviklingsprojekt.

Men samtidig viser besvarelsene også, at selv om den generelle vurdering er at der kun er få gener knyttet til borgerinddragelsen i form af at det tager tid og koster flere ressourcer, er der dog en vis opbakning bag udsagnene i de store centalkommuner og omegnskommunerne.

Tabel 20. Hvilke fordele og ulemper har der været ved borgerinddragelsen? (Anfør din vurdering af nedenstående udsagn om borgerinddragelsen på en skala fra 1-5 om du er 1. Helt enig, 2. Ret enig, 3. Nogenlunde enig, 4. Mindre enig, 5. Ikke enig, 6. Ved ikke)

	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
c) Den har gjort borgerne mere tilfredse med byfornyelsen	1,2	1,5	2,1	1,5	2,2	1,9
e) Den har forbedret indholdet af byfornyelsen	1,4	2,0	2,0	2,5	1,9	2,0
b) Den har sikret politisk opbakning	2,3	2,0	2,0	1,8	2,3	2,1
a) Den har forebygget konflikter om byfornyelsen	1,4	1,5	2,3	2,3	2,6	2,2
d) Den har skabt nye netværk blandt borgerne og mellem borgere og forvaltning	1,8	2,0	2,6	2,3	2,3	2,3
f) Den har genereret flere private ressourcer i byfornyelsen	1,8	2,5	2,6	2,7	3,3	2,7
j) Det har styrket samarbejdet mellem forvaltningerne	3,2	2,5	2,3	3,5	3,3	2,9
h) Den har forsinket processen	2,8	2,5	4,7	4,3	3,9	4,0
g) Den har kostet for mange ressourcer i forhold til udbyttet	3,0	4,0	4,5	4,0	4,1	4,1
i) Partsinteresser har hindret foranstaltninger, som ville være til gavn for helheden	4,0	3,0	4,7	4,5	4,4	4,4

## Borgerinddragelsen set fra ejendomsejernes side

Der er gennemført en særlig undersøgelsessurvey blandt ejere af erhverv og boligejendomme i områderne. Denne undersøgelses materiale adskiller sig altså fra det materiale, der hidtil er analyseret, og som baserede sig på en internetbaseret spørgeskemaundersøgelse til kommunerne, hvor det var de kommunale aktører, der besvarede skemaet.

I undersøgelsen om borgerinddragelse set fra ejendomsejerne er det altså ejere af erhvervs- og boligejere, der har svaret på undersøgelsens spørgsmål. Gennem spørgsmålene har vi fået oplysninger om bygningsejernes kendskab til den helhedsorienterede byfornyelse, deres deltagelse, deres tilfredshed mm. I undersøgelsen er byfornyelsesområderne kategoriseret i tre typer: Centralt i større by, nyere byområde eller mindre by.

### Kendskab til byfornyelsen

Det samlede kendskab blandt de lokale ejere til, at der gennemføres (eller har været gennemført) helhedsorienteret byfornyelse, er 65% - svarende til at 2/3 af alle ejere er klar over indsatsen. Det må betegnes som en relativ stor andel. Der er forskelle på, hvilke byområder der er tale om. Kendskabet er samlet set mest udbredt i nyere byområder (70%). Det er – måske – overraskende, at de små byområder scorer lavest (64%) i kendskab blandt de lokale ejere, da man kunne forvente, at der i de mindre bysamfund var et større kendskab, da en sådan indsats ofte "fylder" meget, både fysisk og visuelt.

Tabel 21. Har I kendskab til, at kommunen har været i gang med en særlig forbedringsindsats i byområdet - kaldet Helhedsorienteret Byfornyelse? Andel i %

	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	Total
Ja	65	70	64	65
Nej	35	30	36	35
Total	100	100	100	100

Der er nogen variation i kendskabet blandt de lokale ejendomsejere. Det største kendskab (74%) findes blandt andelsboligforeninger og andre serviceerhverv, mens det laveste kendskab (59%) findes blandt private boligudlejere.

Det fremgår, at erhvervene stort set er velinformeret om indsatsen, således har 73 pct. af andre serviceerhverv, 71 pct. af butikserhvervene og 68 pct. af udlejere af erhvervsejendomme, butikserhverv kendskab til indsatsen.

Tabel 22. Har I kendskab til, at kommunen har været i gang med en særlig forbedringsindsats i byområdet - kaldet helhedsorienteret byfornyelse?

Ejergrupper	Ja %	Nej %	Total
Boligejere	66	34	100
Andelsboligforeninger	74	26	100
Almene boligselskaber	65	35	100
Private udlejere	59	41	100
Udlejere af erhvervsejendomme	68	32	100
Butikserhverv	71	29	100
Lokal kultur og service	63	38	100
Andre serviceerhverv	73	27	100
Fremstillingserhverv	61	39	100

Hvordan har ejerne fået kendskab til byfornyelsen? Jfr. tabel 23 har langt størsteparten fået deres kendskab til byfornyelsen gennem aviserne (46%), særligt i nyere byområder. Den næststørste gruppe har deres kendskab fra kommunen (28%), mens 20% har hørt om det på anden måde. En relativ stor andel har fået deres kendskab om byfornyelsen gennem deltagelse eller opfordringer (14%), mens en tilsvarende andel har fået deres kendskab gennem borgermøder (14%). Der er her nogle forskelle mellem områdedetyperne. I de større byer der er overraskende mange, der har fået deres viden gennem direkte involvering, sammenlignet med i de mindre byer og nyere byområder. Man kunne måske forvente, at den direkte involvering især var større i de mindre byer. Resultatet stemmer godt overens med kommunernes svar på, at borgerinddragelsen er et vigtigt redskab i byfornyelsen, især for de store centrankommuner (jfr. tidligere afsnit).



Tabel 23. Hvordan har I fået kendskab til byfornyelsen? (Sæt 1 eller flere krydser).

	Centralt i større by	Nyere by- område	Mindre by	Total
a) Har været inddraget eller fået opfordring til at deltage i udviklingen af byområdet	17%	10%	11%	14%
b) Har deltaget i borgermøder	15%	10%	14%	14%
c) Har fået information fra kommunen	31%	30%	25%	28%
d) Har læst om det i aviserne	43%	56%	49%	46%
e) Har hørt om det på anden måde	22%	23%	18%	20%
I alt	128%	129%	117%	123%
Antal respondenter	100%	100%	100%	100%

### Tilfredshed med byfornyelsen

I ejersurveyen er der spurgt til tilfredsheden med hvordan kommunen har inddraget dem i byfornyelsesindsatsen. Samlet set fordeler svarene sig med 1/3 der er tilfredse, 1/3 hvor byfornyelsen ikke har haft betydning, og 1/3 som er utilfredse. Hovedårsagen til utilfredsheden er overvejende manglende inddragelse og for lidt information, mens kun få svarer, at det skyldes manglende interesse for deres synspunkter, eller at deres forslag ikke er blevet fulgt.

Den positive opfattelse af byfornyelsen er mest udbredt i de større byer, dels er flest enige i, at der har været en god inddragelse og samarbejde med kommunen (38%), dels er der færre end i de andre bytyper der mener at byfornyelsen ikke har betydet noget for dem (28%). De nyere byområder skiller sig ud ved at en meget høj andel (21%) føler de ikke har fået nok information.

Tabel 24. Har I været tilfredse med den måde kommunen har inddraget jer i byfornyelsen? % af områdetype. (Sæt 1 kryds). Fordeling på bytyper.

	a) Har ikke haft nogen betydning for os	b) Ja, rimelig god inddragelse og samarbejde med kommunen	c) Nej, for lidt information	d) Nej, blev ikke inddraget	e) Nej, ikke interesse for vores synspunkter	f) Nej, vores forslag blev ikke fulgt	Total
Centralt i større by	28	38	9	18	5	2	100
Nyere byområde	35	25	21	17		2	100
Mindre by	36	28	12	19	3	3	100
Total	32	32	11	18	4	3	100

Tabel 25. Har I været tilfredse med den måde kommunen har inddraget jer i byfornyelsen? % af områdetype. (Sæt 1 kryds). Fordeling på ejergrupper.

	a) Har ikke haft nogen betydning for os	b) Ja, rimelig god inddragelse og samarbejde med kommunen	c) Nej, for lidt information	d) Nej, blev ikke inddraget	e) Nej, ikke interesse for vores synspunkter	f) Nej, vores forslag blev ikke fulgt	Total
Boligejere	37	28	11	19	3	2	100
Andelsboligforeninger	25	46	11	11	7		100
Almene boligselskaber	25	50	8	8	8		100
Private udlejere	24	37	11	22	3	4	100
Udlejere af erhvervsejendomme	21	43	7	14	7	7	100
Butikserhverv	17	56	6	11	11		100
Lokal kultur og service	27	36	9	9	9	9	100
Andre serviceerhverv	33	38	10	14	5		100
Fremstillingserhverv	17	8	33	25	8	8	100

Ser man på de forskellige ejere i områderne, er butikserhvervene og de almene boligselskaber de to grupper der viser størst tilfredshed, da over 50% mener, at de har haft en god inddragelse og samarbejde med kommunen, og tilsvarende har en lille grad af utilfredshed med byfornyelsen (25-28%).

Fremstillingserhvervene falder i øjnene, både hvad angår opfattelsen inddragelse og samarbejde med kommunen (kun 8% er enige i god inddragelse), og en tilsvarende stor andel af utilfredshed med informationsniveauet, (33% er enige om, at der har været for lidt information, og 25% mener de ikke blev inddraget). Det kunne tyde på, at man har en tendens til at "glemme" fremstillingserhvervene i den helhedsorienterede byfornyelse, og at der burde gøres mere for at informere og inddrage dem i byfornyelsen. Tilsvarende giver boligejerne – noget overraskende – i stort omfang udtryk for, at byfornyelsen ikke har haft nogen betydning for dem (37%), mens det er en forholdsvis lille andel der er enige i, at der har været en god inddragelse fra kommunen. Det kan muligvis skyldes, at det kan være svært at nå ud til den enkelte boligejer med målrettet information, i sammenligning med, at gå til en enkelt boligudlejer eller til en almen boligforening. Generelt set ved de fleste boligejere godt (66%, jfr. tabel 22), at kommunen gennemfører helhedsorienteret byfornyelse.

## Opsamling på borgerinddragelsen

- Der er en stor grad af borgerinddragelse i alle faser. Mindst i den første ansøgning om reservation, men selv her er der en væsentlig borgerinddragelse. Næsten alle projekter inddrager borgerne i egentlige arbejdsgrupper, men bruger herudover en bred vifte af metoder.
- Der er store forskel på hvilke grupper der inddrages mellem kommunetyperne. Beboere og beboerforeninger går igen i alle kommunetyper, mens der i særligt de store centalkommuner inddrages erhverv, og i omegnskommunerne særligt boligselskaber. Private udlejere af boliger er en gruppe der meget sjældent inddrages.
- I halvdelen af projekterne har man gjort en ekstra indsats for at inddrage særlige beboergrupper – især børn og unge. Mindre hyppigt gøres en særlig indsats for alkoholikere og misbrugere, arbejdsløse, etniske grupper og socialt svage familier. Kønsaspektet indgår næsten aldrig.
- Borgerinddragelsen ses som en stor fordel i alle kommuner, særligt fordi det gør borgerne mere tilfredse med byfornyelsen, forbedrer indholdet af byfornyelsen, sikrer politisk opbakning, forebygger konflikter og skaber

nye netværk. En af de få ulemper ved borgerinddragelsen er, at den kan forsinke processen (særligt i storbyer og omegnskommuner). Derimod har den ikke været særlig dyr i forhold til udbyttet, ligesom partsinteresser kun har spillet en lille rolle i forhold til gennemførelse og helhed.

- Der er et bredt kendskab blandt de lokale ejere til, at der gennemføres (eller har været gennemført) helhedsorienteret byfornyelse. Samlet set er 2/3 af alle ejere klar over indsatsen. Næsten halvdelen har fået kendskabet gennem avisen.
- Omkring 1/3 af de lokale ejere er tilfredse med byfornyelsen, 1/3 mener ikke den har haft betydning, og 1/3 er utilfredse. Hovedårsagen til utilfredsheden er overvejende manglende inddragelse og for lidt information. De mest utilfredse er fremstillingserhvervene, bl.a. med information og inddragelse. Det kunne tyde på, at man har en tendens til at "glemme" fremstillingserhvervene i den helhedsorienterede byfornyelse. De mest tilfredse grupper er butikserhvervene og de almene boligselskaber.

# Analyser af partnerskaber indgået i relation til helhedsorienteret byfornyelse

## Definitioner af - og eksempler på - partnerskaber

Partnerskaber mellem offentlige og private parter er i stigende grad blevet set som en måde at øge værdi og kvalitet inden for byfornyelse og byomdannelse. Der er dog ingen endelig definition på partnerskaber. Et partnerskab kan siges at være en samarbejdsform mellem den offentlige part (i det tilfælde kommunen) og en eller flere lokale aktører, der indgås på frivillig basis, og som har til formål at tilføre indsatsen flere ressourcer end der normalt ville være opstået. Wernersen et al definerer bymæssige partnerskaber som:

*"Et ligeværdigt forpligtende og tillidsbaseret samarbejde mellem offentlige og private aktører med forskellige interesser, ressourcer og kompetencer, der med udgangspunkt i en fælles forståelse arbejder på at skabe win-win situationer"* (Wernersen et al, 2006).

I praksis benyttes begrebet partnerskaber imidlertid meget forskelligt inden for byfornyelse og byudvikling. Klint et al (2005) oplister i rapporten "Partnerskaber i byudvikling – europæiske erfaringer", forskellige betydninger af begrebet i forbindelse med byudvikling:

- Konkret projekt, som handler om at opføre en bygning eller etablere en servicefunktion i et lokalområde.
- Strategisk partnerskab, som handler om at skabe udvikling i et lokalområde.
- Løst netværk i lokalområde.

Der kan således være kortvarige og projektorienterede partnerskaber, ofte med stor grad af gensidig forpligtelse, der er ret specifikt defineret – og i den anden ende af spektret langsigtede og strategiske partnerskaber, der ikke nødvendigvis indebærer specifikke gensidige forpligtelser, men måske mere fungerer som et netværk af aktører, der arbejder i samme retning til gavn for byen. Samtidig kan man tale om, på den ene side formelle partnerskaber (eksempelvis OPP-kontrakter), og på den anden side uformelle partnerskaber (eksempelvis netværk eller samarbejder hvor der ligger implicite gensidige forventninger til parterne). Evalueringen har søgt at afdække, dels hvilke former for partnerskaber der er etableret, hvilke parter der er involveret, samt hvilke indsatser der er omfattet af partnerskabet. Endelig ses der på hvilke erfaringer der er opnået fra de gennemførte forsøg med partnerskaber.

## Metode

Analysen er baseret på det foreliggende materiale med eksempler på partnerskaber, på interviews med nøglepersoner i kommunerne om erfaringer med partnerskaber, og på forskellige andre forskningsprojekter på SBI. I internetsurveyen er der stillet nogle generelle spørgsmål til alle gamle kommuner til afdækning af omfanget og karakteren af partnerskaber. De kommuner der har erfaringer med partnerskaber er kontaktet, og der er gennemført nøglepersoninterview med disse (8 kommuner).

## Kommunernes brug af partnerskaber

Ifølge surveyen til de gamle kommuner er der i 13 projekter ud af 38 besvarelser etableret partnerskaber mellem kommunen og private parter. Det svarer til ca. 1/3 del af projekterne (tabel 26). Partnerskaberne er primært indgået i de større og mindre provinsbyer, og i landkommunerne, mens der i de store centralkommuner og omegnskommunerne er etableret ret få.

Tabel 26. Er der i forbindelse med Helhedsorienteret Byfornyelse etableret partnerskaber mellem kommunen og private parter?

	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja	1	0	4	3	5	13	34
Nej	4	2	8	3	7	24	63
Ved ikke	1	0	0	0	0	1	3
Total	6	2	12	6	12	38	100

Det er meget forskellige private aktører der er lavet partnerskaber med (tabel 27). Almene boligselskaber er den største enkelte gruppe (29%), men også lokale virksomheder og "andre" tegner sig for en stor andel (begge 21% hver). De øvrige grupper (developere 14%, fonde og investorer 7% og andre private virksomheder 7%), må formodes ofte at være eksterne aktører, og antyder at det primært er med lokale aktører (lokale foreninger, lokale virksomheder og almene boligselskaber), der indgår partnerskaber.

Tabel 27. Hvis ja, hvem har indgået i partnerskaberne, og hvilken type partnerskab har der været tale om? (Sæt kryds for: uformelle partnerskaber; formelle partnerskaber uden gensidige forpligtelser om ydelser, økonomi mm.; eller formelle partnerskaber med

	Store central-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
a) Lokale foreninger	0	0	0	0	0	0
b) Lokale virksomheder	0	2	0	1	3	21
c) Andre private virksomheder	0	0	0	1	1	7
d) Almene boligselskaber	1	1	0	2	4	29
e) Developere	0	0	1	1	2	14
f) Fonde og investorer	0	0	1	0	1	7
g) Andre	0	2	1	0	3	21
Total	1	5	3	5	14	100

De temaer og typer af opgaver som partnerskaberne har omhandlet har, jfr. besvarelserne, eksempelvis været:

- etablering af parkeringspladser
- beplantning på parkarealer
- forpligtende samarbejde inden for planlægning, økonomi, drift og vedligeholdelse
- partnerskab om etablering af plads
- partnerskab om fast vicevært knyttet til daglig tilsyn og renovation
- partnerskab om gennemførelse af indretning af kulturhus.

De væsentligste grunde til ikke at etablere partnerskaber (tabel 28) er enten mangel på interesse (a og e), eller fordi man allerede havde etableret samarbejde med de pågældende parter. I over halvdelen af tilfældene var der allerede etableret samarbejde. Fraværet af egentlige partnerskaber er således ikke nødvendigvis et udtryk for, at der ikke finder samarbejde sted med private aktører, men at fx man kalder samarbejdet noget andet end partnerskab.

Set i dette perspektiv er der således 2/3 af kommunerne (125, heraf 8 med partnerskaber og 7 andre typer samarbejde), der har etableret en eller anden form for samarbejde med private aktører i forbindelse med deres HOB.

Tabel 28. Hvis nej, hvad er grunden til at der ikke er indgået partnerskaber?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
a) Det var ikke overvejet	0	0	1	1	3	5	14
c) Man kunne ikke se hvordan det kunne gavne byfornyelsen	0	0	2	0	0	2	6
d) Der er i forvejen etableret samarbejde med de...	3	1	4	1	4	13	37
e) Der var interesse for det i kommunen, men det ingen...	1	0	1	0	0	2	6
Total	5	1	12	5	12	35	100

## Kommunens vurdering af partnerskaber

Når kommunerne bliver bedt om at vurdere de væsentligste resultater af byfornyelsen (tabel 45) og hvilke forhold der har haft størst betydning for følgeinvesteringerne (tabel 31) scorer partnerskaber ikke højt.

Kommunerne vurderer generelt de fysiske forbedringer højere end netværksopbygning og partnerskaber, (etablering af flere foreninger og sociale netværk i området, etablering af bedre samarbejde mellem kommunen og private erhverv, forbedre samarbejde med lokale aktører og forbedre samarbejdet med andre forvaltninger), som scorer forholdsvis lavt. De højeste score gælder "et bedre samarbejde med lokale borgere" og "forbedret samarbejde med lokale aktører", der scorer hhv. 2.6 og 2.7, svarende til et sted mellem "væsentligt" og "ret væsentligt". De øvrige scorer omkring 3, svarende til "væsentligt". Til sammenligning er topscorerne på listen over resultater overvejende fysiske initiativer, herunder "forskønnelse af bybilledet" (score 1.5), "Forbedring af de fysiske rammer for aktiviteter / Byfunktioner" (score 1.7), og "Forbedring af friarealer og rekreative muligheder" (score 2.0). I vurderingen af betydning for følgeinvesteringer i området (tabel 31) er "partnerskaber" ligeledes den faktor blandt de oplistede, der vurderes lavest (3.4).

De lave scorer er overraskende set i relation til de generelt meget positivt erfaringer med partnerskaber, som de kommuner, der har erfaringer med partnerskaber, giver udtryk for i interviews (se de følgende afsnit). Det kan skyldes, at relativt få kommuner (hver 3. kommune) etablerer nye netværk og samarbejdsrelationer i forbindelse med byfornyelsen,. Det kan også dække over en vurdering af, at byfornyelsen ikke bidrager væsentligt til dannelsen af partnerskaber og netværk, da man allerede har etableret de nødvendige netværk; omkring 1/3 har allerede etableret samarbejder), eller at partnerskaberne ikke vurderes at have nogen særlig betydning. Endelig kan det også være udtryk for, at kommunerne ser partnerskaber som et *middel* til at opnå særlige indsatser og forbedringer, frem for et *mål* i sig selv der kunne medføre et generelt forbedret samarbejde med lokale aktører fremover. Ofte er de partnerskaber der etableres projektpartnerskaber, dvs. et samarbejde omkring et enkelt konkret projekt (fx et driftspartnerskab), og ikke strategiske partnerskaber omkring den generelle udvikling af bydelen. De mange projektpartnerskaber der har fokus på etablering og drift af fx kultur- og fritidsbygninger, vurderes formentlig ikke at være et mål i sig selv, men derimod et middel til at opnå de indsatser der er beskrevet i byfornyelsesprogrammet.

## Interviews med nøglepersoner om partnerskaber

På basis af besvarelserne på internetsurveyen er der taget kontakt til de kommuner, som har svaret positivt på, om der er indgået partnerskaber. Blandt de 13 projekter var der 3, hvor partnerskaberne viste sig at være indgået under andre ordninger, og et partnerskab, det ikke var muligt at indhente tilstrækkelige oplysninger om, da den overordnede leder og den ansvarlige medarbejder begge var fratrådt. De 9 resterende partnerskaber fremgår af tabel 29.

Tabel 29. Partnerskaber indgået ifm. Helhedsorienteret Byfornyelse (kun kommuner der har udfyldt spørgeskema).

Gammel kommune (ny kommune) og område	Type af partnerskab og parter involveret	Indsatser omfattet af partnerskabet
Viborg kommune, Søndre Bydel	Forpligtende samarbejde mellem Teknisk Forvaltning og et boligselskab	- Etablering af nyttehave (integrationsprojekt) og netcafé, som omfatter etablering af drift. Kommunen ejer de to bygninger (netcafé og integrationsbygning), og boligselskabet står for drift og vedligehold.
	Partnerskab mellem teknisk forvaltning og andre forvaltninger, primært børne- og ungdomsforvaltningen	- Aftaler om deltagelse i projekter under helhedsorienteret byfornyelse, hvor det skrives ind i budgettet, at forvaltningerne selv betaler en vis del, og at der gives et vist tilskud fra byfornyelsen.
Morsø kommune. Midtbyen/Nørrebro	Samarbejdsaftaler med Lokale- og Anlægsfonden omkring to projekter (forsamlingshus og aktivitetspark for unge). Man ser det selv som et partnerskab, da der ligger gensidige forventninger til alle parter	- Et forsamlingshus for unge og ældre. Aftalen med Lokale- og Anlægsfonden var, at man skulle anvende et koncept der var blevet til i en arkitektkonkurrence, hvor man havde opført et hus på Sjælland. - En aktivitetspark for unge, udformet efter diskussioner med Lokale- og Anlægsfonden
Ikast (Ikast-Brande kommune). Ikast Midtby	Formelle partnerskabsaftaler mellem kommune og 4 private parter. Aftalerne er skriftlige dokumenter, der er underskrevet af borgmester og hver af de private parter. Alle på nær 3) er gennemført	1) Aktivitetshus, der opføres ved siden af eksisterende musikskole, og ny biograf 2) Byggeprojekt på grunden for det gamle elværk 3) Erhvervs-udflytningsprojekt for et vognmandsfirma 4) Trafikoplægning af tung trafik hos lokalt firma.
Nykøbing Falster (Guldborgsund kommune). Hollands Gaard-kvarteret	Partnerskab mellem menighedsrådet og kommunen Partnerskab med grundejere og forretningsdrivende	Etablering af plads foran kirken Fast vicevært i Hollands Gaard knyttet til daglig tilsyn og renovation (ophørt i 2007)
Nykøbing Falster (Guldborgsund kommune). Østebro	Uformelt partnerskab mellem kommunen og CVU-Syd	Etablering af parkeringspladser, etablering af offentlig plads
Hadsund (Mariagerfjord kommune). Hadsund bymidte	Uformelt partnerskab mellem kommunen og developer	Projektet Hadsund Ny Skole. Har muliggjort gennemførelse af indretning af kulturhus i Hadsund Gl. Skole
Fjerritslev (Jammerbugt kommune). Fjerritslev bymidte	Uformelt partnerskab med lokalt boligselskab og developer	Opførelse af busterminal i kombination med almene boliger. En developer opførte busterminalen som en del af den helhedsorienterede byfornyelse, da kommunen ikke havde råd til det.
Københavns kommune. Tingbjerg-Utterslevhuse	Formelt partnerskab mellem boligselskaber og kommune	Styrkelse af erhvervsområde (butikstov) i bebyggelsen. Del af et større projekt under Byer for alle initiativet.
Tranekær Kommune (Langeland kommune). Lohals	Projektpartnerskab mellem kommunen og Lohals Havn A/S, samt Lohals Sejlklub. Formelt partnerskab med gensidige forpligtelser	Opførelse af forsamlingshus på havnen, med aftaler om medfinansiering, brugsret samt løbende drift og vedligeholdelse.



Der er typisk tale om projektorienterede partnerskaber, som etableres i forbindelse med byfornyelsen. Partnerskaberne spænder fra uformelle uforpligtende partnerskaber og til formelle og gensidigt forpligtende partnerskaber. I enkelte tilfælde er der tale om drifts-partnerskaber, hvor kommunen typisk etablerer nogle faciliteter, der drives videre af lokale brugere. En del af de indgåede partnerskaber er af ret uformel karakter, hvor man også kunne have kaldt det for en "samarbejdsaftale" eller "gensidige forventninger hos partnerne". I nogle tilfælde foreligger der en partnerskabsaftale i form af besluttede referater fra møder. I andre er der formuleret en selvstændig aftale. Det er overvejende partnerskaber med lokale private aktører der indgås, men der er også eksempler på partnerskaber med andre forvaltninger omkring helhedsorienteret byfornyelse.

Der er ingen eksempler på strategiske partnerskaber, hvor den offentlige og private forpligter hinanden til at arbejde i samme retning over en længere tidsperiode.

Motivationerne for kommunerne til at indgå partnerskaber med private eller med andre forvaltninger er ofte, at der er meget fornuft i at gøre det, da man får forskellige kompetencer og ressourcer til at spille sammen, og at der ofte mangle midler til enten den private part eller den pågældende kommunale forvaltning kan gøre det alene.

### **Eksempler på partnerskaber**

Viborg: Her har man i forbindelse med helhedsorienteret byfornyelse i et større alment boligområde etableret et partnerskab med et lokalt boligselskab om etablering og drift af nyttehave (integrationsprojekt) og en netcafé. Partnerskabet indebærer, at kommunen ejer bygningerne og boligselskabet står for drift og vedligehold, men til gengæld har brugsret til bygningerne uden at skulle betale for brugen. Der er dog ikke tale om et formaliseret partnerskab, men en deklaration på bygningerne, der har været nødvendig i tilfælde af et eventuelt salg. Partnerskabet udsprang af et samarbejde man havde i forvejen med boligselskabet. Da projektet gik i gang, deltog en boliginspektør og en beboervejleder fra området i møderne, og sørgede for, at de rigtige folk fra boligselskabet kom med, hvilket var helt afgørende for dets succes.

Det interne partnerskab med flere af de andre forvaltninger medførte, at de bidrog med ressourcer til projekterne. Der blev taget udgangspunkt i, hvilke projekter som forvaltningerne havde i forvejen i det pågældende område. Til gengæld fik de mere indflydelse på projekterne, og følte det var deres egne, hvilket det på sin vis også var. Eneste betingelse var, at teknisk forvaltning skulle godkende projekterne. Modellen benyttes også i andre byfornyelsesprojekter i kommunen. Den er bl.a. betinget af, at man har opbygget et netværk mellem forvaltningerne omkring områdebaserede byfornyelsesindsatser, og at de andre forvaltninger kan se, at de får nogle gode projekter for en fornuftig pris.

Lohals: I forbindelse med den helhedsorienterede byfornyelse skulle der etableres et aktivitetshus. Man indgik først ét partnerskab med den lokale skytteforening om dette, som imidlertid blev ophævet, da man besluttede sig for en anden beliggenhed. Man kom ud af aftalen ved at finde kompensation til foreningen. Der var politisk ønske om, at aktivitetshuset skulle ligge på havnen, hvor grunden var ejet af Lohals havn. Ideen var, at bygningen skulle kunne bruges af både kommunen til aktivitetshus, og af havnen og sejlkлубben til sejlfaciliteter (primært toiletter og bad). Samtidig fik kommunen adgang til disse faciliteter, da man kunne bruge det som handicaptollet. Derfor lavede man et partnerskab om finansiering, drift og brug af aktivitetshuset. Der er til den fremtidige brug af huset etableret en brugergruppe, som indgår som part i aftalen. Aftalen indebar, at sejlkлубben forpligtede sig til at yde et beløb på 184.000 kr., som man havde skaffet fra Lokale- og Anlægsfonden.

For dette fik man jfr. aftalen eksklusiv brugsret til klublokale og depotrum i aktivitetshuset. Der er dog en aftale om, at det om sommeren primært er sejlklubben der har forsteret til faciliteterne, mens det om sommeren er brugergruppen. Lohals havn a/s skulle betale 1,2 mio. kr. Dem havde man skaffet fra EU's mål2-midler, men det krævede en medfinansiering på 50%. Dem skaffede man fra salg af en grund, der lå centralt i byen (salg af denne grund skete til en developer, der endte med at bygge på yderligere 2 andre grunde i byen, og dermed var med til at skabe store følgeinvesteringer i byen). Aftalen er formel og underskrevet af alle parter. Driften forestås i samarbejde med brugergruppen, havnen og sejlklubben, og skal hvile i sig selv, så kommunen er ikke engageret i den. Den udvendige vedligeholdelse deles forholdsvis mellem de tre parter. Man har ikke hørt om problemer med driften i den forbindelse, så man formoder at det går godt.

Ikast: Kommunen er med i et forsøg om partnering, hvor der indgår 500.000 kr. til at lave partnering-aftaler med. Partnering-forsøget indeholder 4 aftaler mellem kommune og private parter:

- 1 Aktivitetshus, der opføres ved siden af eksisterende musikskole og ny biograf.
- 2 Byggeprojekt på grunden for det gamle elværk
- 3 Erhvervs-udflytningsprojekt for et vognmandsfirma der larmer
- 4 Trafikoplægning af tung trafik hos Icopal.

Man inviterede hver af parterne til møder, hvor man foreslog partnerskaber omkring projekterne, og de private parter gik med. Aftalerne er skriftlige dokumenter, der er underskrevet af borgmester og hver af de private parter. Alle på nær 3) er gennemført. 1) og 2) hænger i nogen grad sammen. Oprindeligt havde man i forvaltningen den ide, at der i kedelhuset i det gamle elværk (som man anser for at have stor lokal bevaringsværdi), skulle være kommunalt aktivitetshus. Man havde en uformel aftale med ejeren (Intergruppen, et lokalt arkitektfirma / developer) om, at kommunen skulle købe bygningen når man skulle bygge aktivitetshus. Da man fik midler til helhedsorienteret byfornyelse, ville politikerne imidlertid hellere have et aktivitetshus placeret i nærheden af biblioteket og musikskolen (Bakkehuset), så man fik et kulturelt centrum der. Samtidig ville en privat forening gerne opføre en biograf. Kommunen solgte grunden så billigt som muligt til gruppen, og besluttede at opføre aktivitetshus og biograf i forlængelse af musikhuset (og over for biblioteket). Biograf-foreningen består af 17-18 medlemmer, som overvejende er forretningsdrivende i byen, som er indstillet på selv at betale for opførelse og drift af en biograf i Ikast (hvilket der ikke har været i mange år). I etableringsfasen måtte man opdele grunden i ejerlejligheder (mellem kommune og biograf), således at der laves vedtægter for ejerlejlighedsforeningen, hvor nogle af de fælles bestemmelser fremgår. Aktivitetshuset fungerer som fælles foyer for de tre institutioner. Derfor har man lavet en brugsaftale om, hvordan man deler lokaler og faciliteter, udgifter til el, vand og varme mm. Endelig er der lavet deklarationer på adgangen til huset, og brug af adgangsveje. Dette var en stor juridisk opgave, som kommunens egne jurister har stået for. Processen har taget et par år.

På elværks-grunden lavede man en partnerskabsaftale med Intergruppen, hvor man lovede at arbejde for en lokalplan og forbedringer af friarealer omkring byggegrunden, bl.a. for at kompensere for at kommunen ikke købte kedelhuset alligevel. Det første udkast fra Intergruppen var et lavere byggeri, der i nogen grad ville spærre udsynet til kedelhuset. Kommunens folk foreslog i stedet, at man byggede 8 etager i højden, og ikke så bredt. Det gik investor med til – det gav også flere m<sup>2</sup>. Tidligere havde der været en høj skorsten på grunden, så det var ikke noget nyt, at man gik i vejret. Byrådet var også meget tilfredse med at bygge i højden, og man vedtog en lokalplan for byggeriet. Aftalen har således givet kommunen meget tidligere indflydel-

se på processen, og dermed meget større indflydelse på det endelige resultat.

Hadsund gl. Skole: I Hadsund stod man over for at bygge en ny skole, da den gamle var nedslidt. Der var tale om et kompliceret ændringsbehov, der både indgik ønsker om at få en ny skole, og benytte den gamle og arealerne omkring til aktiviteter, der kunne styrke bylivet og gavne borgerne. Man udbød opgaverne i licitation, hvor man krævede en indsats der tog højde for alle opgaver – dvs. både omdannelse af skole til kulturhus, inddragelse af borgere, forvaltninger og foreninger, opførelse af attraktive bebyggelser på arealerne ved den gamle skole, samt opførelse af den nye skole. Alt i alt en særdeles kompliceret proces. I kommunen er det opfattelsen, at projektets intentioner i høj grad er blevet nået. Man har fået en borgerinddragelse i hele processen, som man ikke ville have fået ved traditionel løsning af entreprenøropgaverne.

Nykøbing Falster: Her har man erfaring fra tre delprojekter, hvor man har indgået, hvad man selv opfatter som partnerskaber. I forlængelse af Hollandsgårdfornyelsen, der omhandler etablering af et attraktivt byrum i den gamle Hollandsgård, har man etableret et offentligt tilgængeligt byrum eller torv i tilknytning til en kirke. Man har indgået et partnerskab med menighedsrådet og man har udformet et fælles byrum, sammenstykket af både kirkens og kommunens jord. Man har etableret parkeringspladser, hvor kirkens parkeringspladser bliver offentligt tilgængelige – uden for særlige tidsrum. Der er etableret bænke, og der er indgået en aftale om drift og vedligehold, som kirken står for.

I bykvarteret Østerbro har man indgået en aftale med Center for Voksen Uddannelser om etablering af offentlig plads og parkeringspladser. I området betød elevers og læreres brug af privat biltransport en kraftig forringelse af området. Der var simpelt hen for mange biler, der blev parkeret u hensigtsmæssigt til stor gene for de omkringboende. Gennem partnerskabet, og i samarbejde med de lokale beboere, fik man etableret fælles arealer, der kunne bruges til at forbedre parkeringssituationen. Kommunen havde også håbet, at partnerskabet havde kunnet bruges til at igangsætte andre initiativer til at forbedre parkeringssituationen, så som få de studerende til at deles om biltransporten, få etableret bedre adgang til stationen m.v. Disse tiltag er dog endnu ikke realiserede.

I begge delprojekter har man hele tiden kaldt samarbejdet mellem disse parter for partnerskabsaftaler. Men man har ikke formelt indgået en separat aftale. Aftalen består af mødereferater, hvor hensigt, opgaver og indsats beskrives.

København: I Tingbjerg – Ueterslev huse har man indgået en partnerskabsaftale mellem boligafdelingerne og boligselskaberne i området (SAB/KAB og BFSB), Tingbjerg Fællesråd og Københavns Kommune. Under byinitiativet Byer for Alle har man igangsat en lang række delprojekter. Disse er organiseret i 5 indsatsområder, hver med sin delpartnerskabsaftale. Blandt disse projekter findes delprojektet "Ruten", der bliver finansieret gennem midler fra helhedsorienteret byfornyelse. Projektet har til formål at forbedre arealerne omkring det lokale butikstorv. Det sker bl.a. gennem anlæggelse af cykelstier, fodgængerovergange, parkerings-, opholds-, aktivitets- og gavlpladser. Foran centeret etableres et gå- og opholdsareal. Torv og gavlpladser ved boligblokkene fornyes, og foran skolen arbejdes der med en aktivitetsplads for børn og unge. Planerne har i efteråret 2005 været forelagt på en række møder, hvor afdelingsbestyrelser, arbejdsgruppen omkring Ruten samt beboere, forretninger, foreninger og institutioner har været inviteret. I marts 2007, er de første etableringsarbejder gået i gang.

### *Hvilke fordele er der opnået med partnerskaberne*

Interviewene viser, at kommunerne har opnået forskellige fordele og positive erfaringer med partnerskaberne. Der har dels været forskellige fordele i det konkrete projekt, dels erfaringer og læring, der tages med i det videre arbejde med byfornyelse og byudvikling. I det følgende er oplistet en række af disse fordele, der er kommet frem i interviewene med nøglepersonerne.

Medfinansiering. I de fleste partnerskaber indgår en medfinansiering fra den anden part – enten de private aktører eller andre kommunale forvaltninger. Medfinansieringen afspejler typisk, at den private part får en vis medindflydelse på udformning af projektet, eller at der i projektet ligger indlysende fordele for den private part. I Nykøbing F. indgik kommunen partnerskab med menighedsrådet om etablering af en offentligt tilgængelig plads. Her opnåede man også store fordele gennem samarbejde i selve etableringsprocessen. Ved at gennemføre arbejdet som ét projekt opnåede man betydelige økonomiske fordele både i forhold byggerådgiver, entreprenør og materialeindkøb, ligesom man undgik forsinkelser i forhold til det samarbejde og koordinering, der ellers ville have fulgt i kølvandet på to projekter. Et forsigtigt skøn indikerer besparelser på mellem 25 og 33 pct. Hvor spin-off investeringer typisk kommer efter en byfornyelsesindsats – eller et langt stykke inde i processen, har man mulighed for at få sat gang i disse på et langt tidligere tidspunkt, fordi alle parter kan se en fordel ved udvikling af området – og gennem partnerskabsaftalerne får større sikkerhed for at alle aktiviteter faktisk bliver gennemført.

Fastholdelse af opnåede fordele, forankring og drift. I mange byfornyelsesprojekter har man stået med et problem mht. fastholdelse af de opnåede fordele, når selve byfornyelsesprojektet er afsluttet. Man har evt. fået etableret et offentligt rum, et kulturhus el. lign. Men ofte har man ikke taget højde for, at de etableringer rent faktisk fordrer drift og vedligehold, og dermed øgede udgifter hos en eller flere af områdets aktører – herunder også i dele af den kommunale forvaltning. Særlig i tider med stramme kommunale budgetter kan det give anledning til uhensigtsmæssige og ikke koordineret, evt. manglende indsats. I Nykøbing F. indgik en aftale om drift af det åbnede offentlige rum med den private part. Herigennem opnåede man en fastholdelse af projektets resultater.

Indflydelse. Partnerskaber indebærer typisk, at når private ressourcer (viden, penge eller andet) indgår, så giver det også den private part mere indflydelse. Det behøver dog ikke at betyde noget tab for kommunen, der også kan vælge at se det som et kvalificerende input til projektet, og ikke kun som et tab for kommunens egen indflydelse. I eksemplet fra Viborg, overlod teknisk forvaltning flere projekter til andre forvaltninger mod en væsentlig medfinansiering, hvilket viser, at der opnås mange fordele ved at indgå partnerskaber, hvor man overlader indflydelse til den anden part. Kommunen kan omvendt også opleve, at et partnerskab kan give en øget indflydelse på et projekt. Partnerskabet i Ikast omkring byggeri på en tidligere elværks-grund indebar, at kommunen kom ind på et tidligt tidspunkt, og var med til at præge projektet langt mere end man ellers ville have haft mulighed for. Der var ikke lavet skitser endnu, så man kunne diskutere projektet mere åbent, i modsætning til normalt, hvor developere og investorer præsenterer projekter som er stort set færdigudviklede, hvor det er svært at ændre noget fra kommunens side. De ændringsforslag kommunen kom med om at bygge højere, var også en fordel for de private, så det blev til et projekt alle kunne være tilfredse med. Partnerskaber kan således give kommunen mulighed for at øve en indflydelse, på et område, der ellers alene var den private parts domæne. Tingbjerg-Utterslevhuse er et lignende eksempel, hvor partnerskabet betød, at kommunen blev inddraget i et område der ellers alene har været de to boligelskabers. Gennem partnerskabet kunne kommunen også arbejde for at andre

relevante aktører blev inddraget – f.eks. i delprojektet om Buen, et erhvervsprojekt, der blev finansieret via helhedsorienteret byfornyelse.

Øget gensidigt kendskab: Partnerskabet er ofte med til at skabe et øget kendskab til hinanden, og dermed mindske risikoen for misforståelser samt generelt kvalificere de løsninger man arbejder hen imod. Man har ofte tilbragt meget tid og mange møder på at drøfte tingene igennem, så man er mere klar over hvor man står. I modsætning til traditionelle projekter ligger der i partnerskaber også skriftlige aftaler man kan henholde sig til, hvor det i normal praksis er telefonsamtaler der refereres til, hvilket er mere upræcist.

Forudsigelighed og enighed om udviklingsretning: En væsentlig fordel ved at indgå en partnerskabsaftale er, at partnerne giver hinanden en sikkerhed for at man gennemføre de forskellige initiativer. Man véd hvilken vej udviklingen skal tage, man ved at alle partnere tager projektet og indsætterne alvorligt, og man ved, at hver part udfører sin del af opgaverne. Det reducerer usikkerhed og risiko ved investeringer – både for de private aktører og for kommunen.

Seriøsitet og professionalisme: Indgåelse af en partnerskabsaftale er også en måde at signalere en seriøsitet og en professionalisme over for den kommende opgave. At man tager problemstillingen alvorligt og er villig til at investere ressourcer – enten kontant eller på anden måde. I de første forsøg med partnerskaber, hvor partnerskabsaftalen typisk består af nedskrevne og vedtagne referater fra møder, har det ikke mindst været denne funktion der har været resultatet.

### **Problemer og udfordringer i partnerskaber**

Der kan være forskellige problemer og barrierer forbundet med partnerskaberne, man skal være opmærksom på. I det følgende er oplistet nogle af de forbehold og usikkerhedsmomenter, som kommunerne direkte eller indirekte har peget på.

Hvilke projekter kan udføres som partnerskaber? Nogle kommuner mener, at der i princippet ikke er grænser, at man kan gøre det i alle projekter hvor det er relevant. Andre kommuner mener, at partnerskaberne er tidskrævende, og derfor skal anvendes i sager, som betyder meget for kommunen, dvs. ikke hver gang der skal laves en lokalplan. Det kræver mange ressourcer at køre partneringprocessen, bl.a. fordi det er en kompliceret proces, og fordi politikerne skal godkende eventuelle ekstra udgifter, hvis man binder sig for mere end lokalplanen. I projektet om Hadsund Gl. Skole lykkedes det kommunen at udbyde opgave med ombygning af skole, inddragelse af borgerne, opførelse og drift af ny skole, samt udvikling af byareal ved den gamle skole til beboelse i licitation. Resultatet har i høj grad stået mål med indsatsen – og det er lykkedes at gennemføre en kompliceret omdannelsesproces på en effektiv og målrettet måde, hvor både faktiske løsninger, borgermedvirken og den fortsatte forankring af resultater er lykkedes. Men det er en stor indsats at udarbejde et licitationsmateriale, der lægger op til løsning af disse opgaver. Man ser det klart som en vej frem, men det er en stor opgave at binde an med.

Er modparten motiveret? Et partnerskab kræver, at alle parter er motiverede for at indgå i det, og det er ikke altid en selvfølge. I Morsø har man ifm. områdefornyelsen forsøgt at lave et partnerskab med en lokal almen afdeling (andelsboliger). Her har kommunen haft tanken, at de selv kunne støde til med ideer og kapital, når kommunen bidrog. I kommunen så man gerne, at man gik i gang med en fremtidssikring (bl.a. elevatorer), men beboerne kan ikke selv se ideen, og er derfor ikke motiverede for et partnerskab. Man kan også opleve det i forhold til andre forvaltninger. I Viborg har man således er-

fare, at når de andre forvaltninger ikke deltog, var det kun fordi de havde en ide om, at det kostede en masse penge, hvilket det faktisk ikke gjorde. Der kan derfor være en del indledende arbejde med at overbevise den anden part om fordelene ved et partnerskab.

Hvornår i processen skal partnerskabet etableres? Der kan være overvejelser omkring, hvornår i processen man skal søge at etablere partnerskabet, og hvornår skal man melde det ud til omverdenen. Skal det være før man søger midler til byfornyelse, med fare for at det ikke bliver til noget, eller skal det være efter man har fået bevillingerne, med fare for, at de mulige private parter ikke er interesserede, eller har andre præferencer end det der er givet støtte til? I eksemplet fra Morsø er det eksempelvis sent at finde ud af, at der ikke kan laves partnerskab når man står og skal i gang. Omvendt kan det også være krævende at etablere et partnerskab før man har byfornyelsesmidlerne, da processen ved etablering kan være krævende, og partnerskabet ofte er knyttet tæt til byfornyelsen.

Hvor bindende er aftalen? Der kan være overvejelser om, hvor juridisk bindende en partnerskabsaftale er, og hvordan man håndterer eventuelle brud på aftalen. Der kan opstå problemer med, at parterne ikke overholder aftalerne, og at fx den private part i den forbindelse har meget få sanktionsmuligheder, men typisk kan man håbe på, at kommunen finder compensation et andet sted. I Lohals har man erfaring for, at det skal beskrives i aftalen, hvordan man kommer ud, og hvad der skal ske (erfaring fra partnerskab med Skytteforeningen, som benyttes i aftalen med Havnen og Sejlklubben). Der er en klausul der beskriver hvad der sker, hvis servituten aflyses og bygning skifter status, eller hvis det ikke er muligt at opretholde en brugergruppe. I Viborg har man tilsvarende haft overvejelser omkring et evt. salg af almene boliger, og hvordan man håndterer det i forhold til en aftale, hvor kommunen har opført bygning på grunden, som selskabet har forpligtet sig til at vedligeholde. Der kan også være overvejelser om, hvor officielt partnerskabet skal være, i og med at det kan medføre en juridisk nærlæsning, som kan bremse planlagte aktiviteter.

Fortrolighed og deling af viden. Den deling af viden omkring et projekt der finder sted i et partnerskab kan indebære, at en af parterne bevidst eller ubevidst lækker oplysninger, der burde være holdt inden for partnerskabet. I eksemplet fra Ikast omkring byggeri på elværksgrunden var det en del af aftalen, at området skulle tilføres flere grønne arealer, og det skulle ske ved opkøb og nedrivning af omkringliggende villaer. Nogle fortrolige skitser der viste dette blev imidlertid brugt af den private part som en del af salgsmaterialet over for potentielle købere af etagebyggeriet.

Formelle barrierer. Der kan være formelle barrierer for partnerskaber. Et eksempel som en kommune har oplevet er, at almene boligorganisationer ifølge lov om almene boliger ikke må finansiere projekter, der kan komme andre til gavn end beboerne. Det betyder fx, at man ikke kan medfinansiere et beboerhus, der ligger i et alment boligområde, hvis der bliver adgang for andre i kommunen, eller andre i lokalområdet der ikke er tilknyttet det pågældende boligselskab.

Demokratiske aspekter. Partnerskaber kan også indebære overvejelser omkring demokratiske aspekter ved byfornyelsen, i forhold til de metoder der normalt benyttes. Et partnerskab er en forpligtende aftale eller et forpligtende samarbejde mellem to eller flere parter. Dermed adskiller det sig fra de arbejdsgrupper, der overalt er det helt centrale element i byfornyelsesarbejdet – særlig i den helhedsorienterede byfornyelse, på to måder. Der er tale om et *forpligtende forhold* – og der er tale om *klart definerede parter*. Dette er i modsætning til arbejdsgrupperne, hvor adgang til at deltage i arbejds-

gruppen er fri – i hvert fald i en periode – og hvor enhver privat part kan forlade arbejdet, hvis der opstår grunde til det. I denne undersøgelses eksempler har man langt hen ad vejen formået at kombinere partnerskabstanken med arbejdsgruppernes virke. Man har altså ikke valgt at udelukke arbejdsgrupperne. I nogle projekter har man endda brugt partnerskabsaftalen til at styrke borgerinddragelsen i de private dele af projekterne, som det fx er sket i projektet om Hadsund Gl. Skole, hvor den private entreprenør forpligtede sig til at inddrage brugergrupper i projektet. Også i Nykøbing Falster, indgik der borgerinddragelse i selve planlægnings- og forslagsfasen af det halvt private – halvt offentlige byrum. I selve gennemførelsesfasen var det alene bygherrerne, (dvs. den private part og kommunen), der indgik i byggeudvalget. Men der kan eksistere en potentiel risiko for, at man gennem partnerskabsdannelsen så og sige lukker af for samarbejdet med andre borgere eller interessehavere. Hvis dette sker, vil det være et kraftigt tilbageskridt i forhold til byfornyelsens løsninger og forankring af indsats for et fremtidigt fortsat udviklingsløb i et lokalområde. Partnerskabsaftalen kan således have en ekskluderende effekt i forhold til det øvrige borgerinddragelsesarbejde, (især nedsættelsen af arbejdsgrupper). Men den kan også have en ekskluderende effekt i forhold til at danne nye komplementerende partnerskaber, og i forhold til at invitere nye parter til at deltage i partnerskabet. Det kan være ganske vanskeligt at have øje for nødvendigheden af at udvide kredsen af aktører, når man først har fået etableret et godt samarbejde.

### **Erfaringer der udnyttes i den videre praksis**

Interviewene med nøglepersonerne viser, at der arbejdes med partnerskaber bredere, end det fremgår af de nævnte eksempler. Der er således mange erfaringer med projekter, hvor man har forsøgt at etablere partnerskaber, men hvor det af forskellige grunde ikke er blevet til noget. Der er ligeledes mange overvejelser om, hvordan partnerskaber kan indgå i fremtidige projekter.

En generel erfaring fra alle kommuner er, at partnerskaberne har udgjort en værdifuld erfaring for samarbejde med lokale aktører. Stor set alle kommuner giver udtryk for, at man har lært meget af projektet, og fremover ønsker at benytte partnerskaber ved byfornyelse og byudvikling. En kommune (Ikast) giver udtryk for, at når man laver byfornyelse i dag, tænker man altid på partnerskaber – men er også bevidste om, at det ikke er i alle typer projekter hvor det er oplagt. I Langeland kommune giver man udtryk for, at man har lært meget af partnerskabet. Der var en vis skepsis inden man gik i gang – om det ville kunne lade sig gøre at nå frem til en aftale, til finansiering, om driften etc. Men faktisk er det gået overraskende godt. Man ville ikke tøve med at gøre noget tilsvarende hvis der var mulighed for det. Man står og skal til at udvikle havnene i Rudkøbing, så måske bliver det aktuelt. Generelt er kommunen blevet mindre bange for at agere i forhold til de private. Den meget snævre rolle som myndighed er blevet bredt ud. Man er ikke bange for at tage initiativet. Fx inviterede man under byfornyelsen en af de lokale investorer op til møde, da man blev klar over, at han var i gang med noget man ikke var tilfredse med. Et andet eksempel er, at man i forbindelse med en konflikt mellem to private parter på eget initiativ gik ind og mæglede og opfordrede dem til at lave en partnerskabsaftale.

I Jammerbugt (tidligere Fjerritslev) er erfaringerne fra partnerskabet under den helhedsorienterede byfornyelse blevet udnyttet af de personer, der var med dengang, men som nu sidder i andre dele af den kommunale forvaltning. Det gælder bl.a. projektet Hanherred havbåde, hvor man forsøger at bevare fiskeriet, og udnytte det gamle håndværk til reparation og byggeri af bådene. Det er et samarbejdsprojekt mellem kommunen, den lokale bank, lokale fiskere, etnologer mm, hvor den lokale bank betaler driften over 10 år. Mange af de folk i kommunen, der oprindeligt var med til at lave helhedsorienteret byfornyelse er involverede i dette projekt. Et andet eksempel er, hvor disse folk også indgår, er et samarbejde på Sletten strand, hvor en privat aktør om-

bygger et lokalt badehotel, hvor kommunen før har haft en institution, men nu flytter ud i et nyt byggeri opført i lokalområdet. Der er således tegn på, at erfaringerne fra samarbejdet med private parter under helhedsorienteret byfornyelse er blevet udnyttet siden, selv om det har været i andre sammenhænge.

Flere kommuner har da også planer for mere ambitiøse partnerskabsprojekter, bl.a. inspireret af erfaringer fra helhedsorienteret byfornyelse. I Morsø har man overvejelser om – under de rigtige omstændigheder – på forhånd at lave en aftale med en developer om, at han fx byggede boliger, mens kommunen lavede grønne arealer, så man på den måde sikrede et større løft af området; i stedet for at developeren kommer bagefter, og måske har andre forslag til, hvordan området skulle være benyttet.

I Nykøbing F. har erfaringerne med, at der gennem partnerskabsaftalerne skabes fælles etableringsprojekter og dermed reducerede byggeudgifter, også givet anledning til overvejelser om brug i langt større grad fx i områdefornyelsesprojekter. Men det er komplicerede aftaler – og processer. Men måske kan man efterhånden få større erfaring i at indgå og styre sådanne fælles projekter.

I Københavns Kommune udtrykkes stor tilfredshed med selve partnerskabstanken. Set fra forvaltningen side, ville det være en klar fordel hvis man kunne indgå partnerskabsaftaler i alle de områder, hvor man går ind med udviklingsprojekter. Aftaler der gerne måtte blive indgået med alle relevante partner. I praksis er det imidlertid ikke alle aktører, der er rede til at indgå sådanne aftaler. Kombinationen mellem partnerskabsaftalen og de andre former for borgerinddragelse, som f.eks. nedsættelse af arbejdsgrupper, er derfor en effektiv vej mod gode udviklingsrettede bydelsprojekter.

## Opsamling på erfaringer med partnerskaber

- I ca. hvert 3. projekt under helhedsorienteret byfornyelse har kommunen indgået partnerskab. Parterne er typisk almene boligselskaber, lokale virksomheder og andre. Kommunerne vurderer dog ikke dannelsen af partnerskaber højt som et resultat af byfornyelsen, eller til at påvirke omfanget af følgeinvesteringer. Dette står i kontrast til de positive udsagn der kommer til udtryk i interviewene med kommunerne. Det afspejler muligvis, at kommunerne i højere grad ser partnerskaber som et middel til fx at opnå konkrete mål i byfornyelsesprogrammet, frem for et resultat i sig selv.
- Der er oftest tale om projektpartnerskaber (herunder både formelle og uformelle), som omhandler opførelse og evt. drift af et byggeri. Men nogle af projektpartnerskaberne går over en længere årrække (4 til 5 år) og nærmer sig dermed strategiske partnerskaber. Længerevarende strategiske partnerskaber er dog ikke set. Til gengæld er der flere netværksdannelser der går igen fra projekt til projekt. Hermed opnås nogle af de fordele, der ellers knytter sig til strategiske partnerskaber i form af forudsigelighed, tillid og målrettet indsats.
- Interviewene med nøglepersoner fra kommunerne viser, at man har oplevet en række fordele med partnerskaberne. Dels har der været opnået en række fordele omkring det konkrete projekt i form af bedre deling af offentlige og private ressourcer, en øget medfinansiering og en bedre gensidig forståelse af hvor man står. Desuden har partnerskaberne ofte været en døråbner for videre samarbejder med private aktører. Erfaringerne med partnerskaber under helhedsorienteret byfornyelse kommer således også kommunerne til gode på lang sigt.
- Partnerskaber skaber forudsigelighed, fælles fodslag og fokus tidligt i projektet.
- Partnerskaber skal være åbne for udvikling og skal kombineres med andre inddragelsesmetoder, især den indsats der finder sted i arbejdsgrupper



# Analyser af de private investeringer

Privat medfinansiering af byfornyelse har i stigende grad været på dagsordenen i kommunerne. I evalueringen er der spurgt dels til kommunernes vurdering af de private med- og følgeinvesteringer i byfornyelsen, dels til ejernes investeringer i området.

## Kommunernes vurderinger

I mange af kommunerne kommer der økonomiske investeringer i kølvandet på den helhedsorienterede indsats. Kommunerne vurderer, at det især sker blandt erhvervsdrivende eller virksomheder og private boligejere (hhv. 25 og 22 har angivet nogen eller store følgeinvesteringer, svarende til 66 og 58%). Den væsentligste følgeinvestering vurderes dog at komme fra kommunerne selv, ved at tilføre området ressourcer ud over den helhedsorienterede byfornyelse. Andre væsentlige investorer vurderes at være beboere, hvor 50 pct. af kommunerne har erfaret dette, og almene boligselskaber hvor mere end halvdelen af investeringer betegnes som store.

I 13 ud af 38 kommuner (34 pct.) har developere investeret i området. Mere end halvdelen af disse investeringer betegnes som store. Andre offentlige investorer og fonde ses også – men i et mere begrænset omfang, nemlig henholdsvis i 15 og i 23 pct. af kommunerne. Mere end halvdelen af de investeringer disse fonde har foretaget karakteriseres som store. Samlet set lader det til, at de lokale aktører og ejendomssejere vurderes at være de største investorer, sammenlignet med aktører som developere og fonde (som dog kan være lokale).

Tabel 30. Hvor store følgeinvesteringer har den helhedsorienterede byfornyelse skønsmæssigt medført, og fra hvilke typer af aktører? (Angiv anslået omfang).

	Ikke relevant	Ingen eller få	Nogen	Store	I alt
a) Beboere	2	19	15	2	38
b) Private Boligejere	2	14	16	6	38
c) Erhvervsdrivende eller virksomheder	2	11	17	8	38
d) Foreninger	2	23	11	2	38
e) Almene boligselskaber	1	21	7	9	38
f) Developere	4	21	7	6	38
g) Kommunale midler (ud over helhedsorienteret byfornyelse)	2	10	18	8	38
h) Offentlige instanser (amt, ministerier, EU mm.)	3	29	5	1	38
i) Fonde	4	25	4	5	38
j) Andre	21	14	1	2	38
I alt	20	154	85	45	304

Kommunerne har angivet hvilke forhold i den helhedsorienterede byfornyelse, der har påvirket disse følgeinvesteringer. Vigtigste funktion angives at være, at den helhedsorienterede byfornyelse viser over for de lokale aktører, at kommunen har ambitioner med området og dermed motiverer til at borgerne følger op med investeringer (score 2.3). Dette gælder i alle områder.

Også indsatsens betydning for synligheden af området i forhold til omverdenen, vurderes som en væsentlig funktion (score 2.5). Dette gælder ligeledes i alle kommunetyper, men er dog mest udtalt i landkommuner, de mindre provinsbyer – og i de store centralkommuner.

Den fysiske indsats i konkrete forbedringer i området vurderes også i sig selv at give anledning til en økonomisk spin-off i form af private investeringer i bygningsstandsættelser i området (score 2.7). Dette gælder i alle kommunetyper, undtaget i de store provinsbyer, hvor den gennemsnitlige vurdering ligger på en score på 3.1, svarende til vurderingen "væsentlig".

I det hele taget er det vurderingen, at det at der skabes en fælles vision for området blandt de lokale aktører er af stor betydning for, at der kommer følgeinvesteringer (score 2.6). Denne virkning anses især vigtig i de store centralkommuner og i omegnskommunerne. I de store provinsbyer tillægges denne funktion imidlertid en ringere betydning (score 3.1).

Til gengæld er det ikke opfattelsen, at dannelsen af eventuelle partnerskaber mellem kommunale og private aktører, har særlig stor betydning for omfanget af følgeinvesteringer (score 3.4). En vurdering der deles på tværs af samtlige kommunetyper. Dette kan overraske, fordi dannelsen af partnerskaber ofte er blevet anset som et vigtigt redskab, til at fremme investeringslysten i et område. Endelig spiller eksistensen af andre kommunale initiativer der finder sted samtidig med den helhedsorienterede indsats også en rolle (score 3.1). I de store centralkommuner anses det for en vigtigere faktor (score 2.5), end i de andre kommunetyper, og i omegnskommunerne er det vurderingen at sådanne andre kommunale investeringer stort set ingen rolle spiller (score 4.5).

Den helhedsorienterede byfornyelse kan altså ses som et effektivt redskab til at få følgeinvesteringer i et område. Men det er i højere grad nogle "bløde" funktioner, som eksemplets magt, viljen til indsats, dannelsen af visioner, der vurderes at have en stor effekt, medens en mere fast og håndgribelig form for indsats og organisation, som det kommer til udtryk i partnerskabstanken, ikke vurderes at være så effektiv, som løftestang for private investeringer til et område.

Tabel 31. Hvilke forhold ved helhedsorienteret byfornyelse vurderes at have påvirket de ovennævnte følgeinvesteringer. (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om effekten på nedenstående ændringer har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning).

	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
29 - a) Synliggørelse af området over for omverdenen gennem omtale af indsatsen	2,3	3,0	3,1	2,2	2,2	2,5
29 - b) Kommunen har vist over for de lokale, at de har ambitioner med området og dermed motiveret til følgeinvesteringer	2,0	2,5	2,7	2,0	2,1	2,3
29 - c) De fysiske tiltag har motiveret til private istandsættelser mm.	2,2	2,0	3,4	2,2	2,7	2,7
29 - d) Der er skabt en fælles vision for området blandt de lokale aktører	2,0	2,0	3,1	2,3	2,7	2,6
29 - e) Partnerskaber mellem kommunen og de lokale aktører	3,2	3,0	3,7	3,0	3,6	3,4
29 - f) Andre kommunale initiativer, der har fundet sted samtidig med, eller før helhedsorienteret byfornyelse	2,5	4,5	2,8	3,3	3,3	3,1

## Ejernes investeringer

I de områder hvor der er gennemført helhedsorienteret byfornyelse, er der blandt de private ejendomsejere investeret omkring 10 mia. kr. i ejendomsforbedringer i perioden 2000-2006.

Tabel 32. Samlede ejendomsinvesteringer 2000-2006 i områder med helhedsorienteret byfornyelse, fordelt på ejergrupper og områdetyper. Mio. kr.

	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	I alt
Ejerboliger	1.352	954	2.178	4.484 (45%)
Boligudlejn.	3.642	27	995	4.664 (47%)
Erhvervsudl.	389	1	247	637 (6%)
Erhverv	123	1	69	193 (2%)
Total	5.506 (55%)	983 (10%)	3.489 (35%)	9.978 (100%)

Det er inden for ejerboliger og boligudlejning langt de fleste investeringer er sket (92%), og langt mindre inden for erhvervsudlejning og erhverv (8%). Investeringerne er primært sket i de større byer (55%), i nogen grad i de mindre byer (35%) og kun i ringe omfang i nyere byområder (10%). Det hænger dog sammen med, at kun et begrænset antal nyere byområder har fået støtte til helhedsorienteret byfornyelse. I de større byer er det primært blandt boligudlejerne investeringerne har fundet sted, mens det i de mindre byer primært er blandt boligejerne. Igen skal det ses i relation til omfanget af ejergrupper i de respektive byområder.

Blandt boligudlejere er private udlejere som gruppe de største investorer med 33% af investeringerne, mens de almene udlejere "kun" udgør 7% (tabel 33). Det skal dog med i betragtning, at antallet af almene boliger er mindre end private udlejningsboliger i områderne, og derfor fylder investeringerne i de almene boliger mindre. Tilsvarende udgør ejerboligerne en stor del af markedet, og deres investeringer fylder derfor mere i det samlede billede.

Tabel 33. Samlede ejendomsinvesteringer 2000-2006 i områder med helhedsorienteret byfornyelse, fordelt på ejergrupper.

Ejertype	Samlede investeringer, mio. kr.	%
Boligejere	4.484	44,9
Andelsboligforeninger	639	6,4
Almene boligselskaber	719	7,2
Private udlejere	3.306	33,1
Udlejere af erhvervsejendomme	636	6,4
Butikserhverv	70	0,7
Lokal kultur og service	18	0,2
Andre serviceerhverv	92	0,9
Fremstillingserhverv	13	0,1
Total	9.976	100

### Investeringer pr. ejer

Ser man på investeringerne pr. ejer, så har den enkelte ejer i byfornyelsesområderne investeret i gennemsnit 467.000 kr. i sin ejendom i de seneste 7 år (tabel 34). De største investorer kommer fra boligsektoren i form af almene boliger, andelsboliger og private udlejere (dette er set uafhængigt af, hvor mange boliger dette repræsenterer).

Tallene for investeringerne i egen ejendom kan umiddelbart forekomme høje. De gennemsnitlige forbedringer for boligejerne er ifølge surveyen ca. 253.000 kr. pr. bolig, fordelt på 7 år (2000-2006), svarende til 36.000 kr. pr. år. Man kan imidlertid sammenligne det med andre kendte tal for investerin-

ger i egen bolig. Landsbyggefonden har beregnet, at boligejere i 1997 brugte 15.957 kr. på forbedringer, opgjort i 2000-prisniveau (Landsbyggefonden, 2001). I 1994 blev der brugt 10.902 kr. (også i 2000-prisniveau), dvs. en stigning på 50% på 3 år. Dette skyldes angiveligt den lave rente i perioden. Da rentesatsen også siden 1997 har været lav, og måske er faldet, og der i perioden har været et stort pres på boligmarkedet i mange byer med store prisstigninger og friværdier til følge, er det måske ikke urealistisk at forestille sig fordobling af niveauet i forhold til 1997. Hertil kommer en almindelig prisudvikling fra 2000 til 2005 på omkring 10% på vedligeholdelse og reparation af boligen, (prisstatistik 2007:8, Danmarks Statistik, 2007). Endelig har den helhedsorienterede byfornyelse sammen med en positiv udvikling i byområdet genereret yderligere investeringer blandt boligejere (vurderet til 14% blandt boligejere, jfr. tabel 35).

Der er en betydelig forskel på ejernes investeringer, afhængigt af, i hvilken type område byfornyelsen finder sted; i de større byer investerer den enkelte ejer mere end 50% over gennemsnittet (727.000 kr.), mens den gennemsnitlige ejer i en mindre by investerer ca. 50% mindre (255.000 kr.).

Tabel 34. Gennemsnitlige investeringer pr. ejer siden år 2000 fordelt på ejertype og områdetype

Områdetype	Ejergrupper	Investeringer i 1000 kr. 2000-2006
Centralt i større by	Ejerboliger	270.581,15
	Boligudlejn.	2.624.463,26
	Erhvervsudl.	1.074.437,50
	Erhverv	1.450.273,23
	Total	726.636,19
Nyere byområde	Ejerboliger	495.803,28
	Boligudlejn.	908.080,47
	Erhvervsudl.	100.000,00
	Erhverv	182.758,62
	Total	504.539,49
Mindre by	Ejerboliger	188.182,14
	Boligudlejn.	1.084.880,81
	Erhvervsudl.	740.333,33
	Erhverv	616.585,99
	Total	255.535,82
Total	Ejerboliger	253.037,59
	Boligudlejn.	2.109.274,97
	Erhvervsudl.	902.586,21
	Erhverv	963.177,45
	Total	467.015,01

### Byfornyelsens betydning for investeringer

Af tabel 35 fremgår det, at ejerne vurderer, at 15% af deres investeringer i ejendommene kan henføres til en positiv udvikling i området, og derigennem også byfornyelsen. Det er interessant, at boligejere og private boligudlejere, som er de grupper der samlet set står for over 90% af ejendomsinvesteringerne (jfr. tabel 32), samtidig er nogle af de grupper der tillægger områdeudviklingen mindst betydning for deres investeringer (14% og 15%). Samtidig er det interessant, at erhvervene (på nær fremstillingserhverv) tillægger byfornyelsen relativ stor betydning for deres investeringer (20-28%).

Tabel 35. Den gennemsnitlige skønnede investering pr. ejer siden år 2000 i forskellige ejergrupper. Hvor stor en andel af dette der skyldes byfornyelse / en positiv udvikling i området, og det beregnede beløb pr. ejer for dette.

Gennemsnit for ejergrupper	Beløb	% relation til by- området / byfor- nyelsen	Beløb der skyldes udvik- ling byfornyelsen / udvik- ling i byområdet
Boligejere	253.038	14	35.975
Andelsboligforeninger	6.287.059	30	1.865.589
Almene boligselskaber	12.415.259	17	2.083.990
Private udlejere	1.590.494	15	235.320
Udlejere af erhvervsejendomme	902.586	20	176.697
Butikserhverv	1.145.969	20	228.057
Lokal kultur og service	678.478	21	141.590
Andre serviceerhverv	973.824	28	268.459
Fremstillingserhverv	328.667	8	24.650
Total (gennemsnit)	478.475	15	69.979

Fordelt på byområder og ejergrupper (tabel 36) fremgår der ikke den store forskel i vurdering af byfornyelsens betydning mellem forskellige typer byområder. I de mindre byer vurderer erhvervene byfornyelsens betydning for deres investeringer relativt højt, mens der i større byer ikke er den store forskel i vurderingen blandt forskellige ejergrupper (for nyere byområder har der været meget få svar, derfor skal tallene tages med store forbehold).

Tabel 36. Den gennemsnitlige skønnede investering pr. ejer siden år 2000 i forskellige byområdetyper, og det beregnede beløb pr. ejer der skyldes byfornyelse / en positiv udvikling i området.

	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	Alle
I alt investeringer pr. ejer				
Ejeboliger	270.581	495.803	188.182	253.038
Boligudlejn.	2.624.463	908.080	1.084.881	2.109.275
Erhvervsudl.	1.074.438	100.000	740.333	902.586
Erhverv	1.332.080	184.298	558.286	861.409
Alle	738.596	500.620	266.619	478.475
Investering som følge af byfornyelsen, beløb				
Ejeboliger	39.160	58.821	27.433	35.975
Boligudlejn.	420.220	56.095	171.021	331.263
Erhvervsudl.	146.646	33.333	202.251	176.697
Erhverv	203.248	13.872	146.308	179.491
Alle	108.627	60.289	40.296	69.979
Investering som følge af byfornyelsen, %				
Ejeboliger	14%	12%	15%	14%
Boligudlejn.	16%	6%	16%	16%
Erhvervsudl.	14%	33%	27%	20%
Erhverv	15%	8%	26%	21%
Alle	15%	12%	15%	15%

Tabel 37 viser de samlede tal for investeringer, og for investeringer der skyldes byfornyelsen. Det viser, at byfornyelsen blandt nogle ejergrupper vurderes at stå for op til 40% af ejernes ejendomsinvesteringer (blandt erhvervene i de mindre byer).

Tabel 37. Samlede skønnede bygningsinvesteringer siden år 2000 og den beregnede andel heraf, som skyldes byfornyelsen, mio. kr.

	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	I alt
I alt investeringer				
Ejerboliger	1.352	954	2178	4.484
Boligudlejn.	3.642	27	995	4.664
Erhvervsudl.	389	1	247	637
Erhverv	123	1	69	193
I alt	5.506	983	3489	9.978
Investeringer som følge af byfornyelsen, beløb				
Ejerboliger	346	347	511	1.204
Boligudlejn.	1.221	1	333	1.555
Erhvervsudl.	106	0	102	208
Erhverv	27	0	29	56
I alt	1.700	348	975	3.023
Investeringer som følge af byfornyelsen, %				
Ejerboliger	26%	36%	23%	27%
Boligudlejn.	34%	4%	33%	33%
Erhvervsudl.	27%	0%	41%	33%
Erhverv	22%	0%	42%	29%
I alt	31%	35%	28%	30%

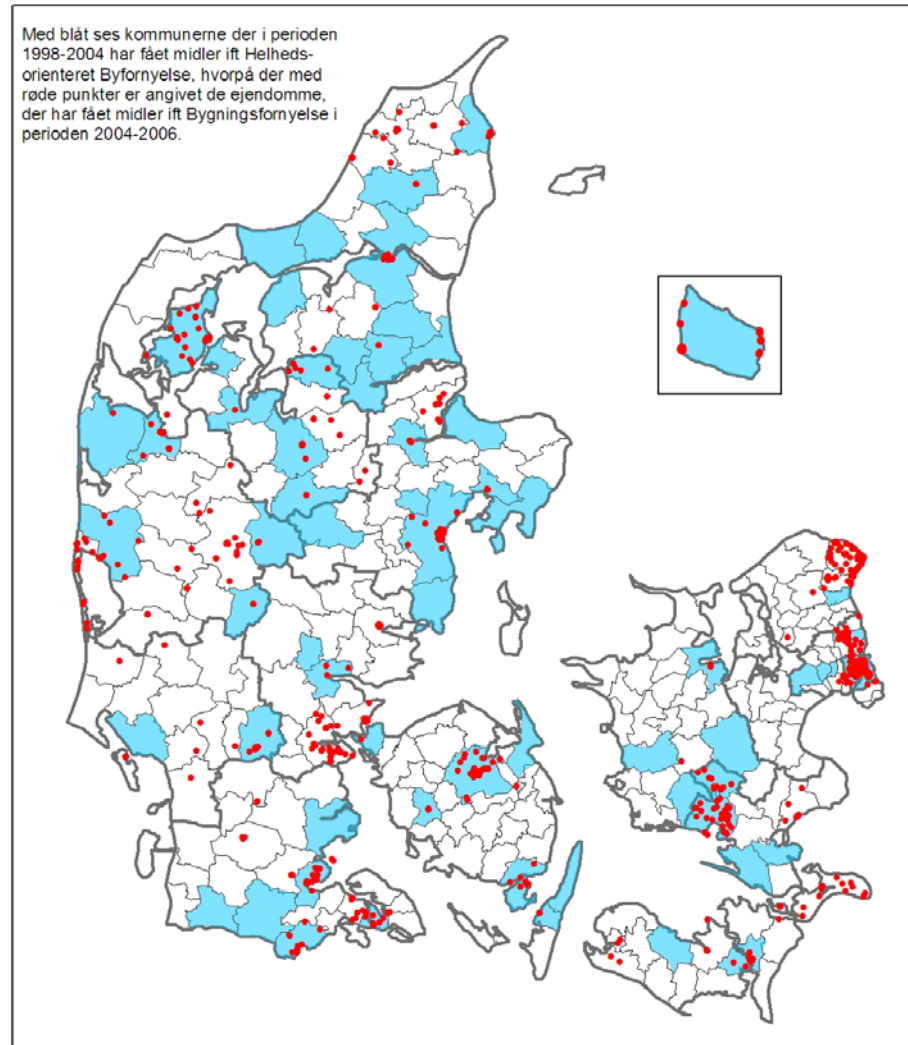
I tabel 38 er den samlede spin-off beregnet. Set i relation til de offentlige tilskudsrammer for helhedsorienteret byfornyelse kan man anslå, at ordningen samlet set genererer private følgeinvesteringer på næsten en faktor 5, dvs. hver offentlig krone investeret i helhedsorienteret byfornyelse medfører, at private ejendomssejere i området selv investerer 5 kr. i deres ejendom. Beløbet er lidt større (6 kr.) i de centrale byområder i større byer, og lidt mindre (4 kr.) i mindre byområder.

Tabel 38. Anslået spin-off fra helhedsorienteret byfornyelse, vurderet på samlede offentlige tilskud og private ejendomsinvesteringer.

Områdetype	Offentlige investeringer i helhedsorienteret byfornyelse	Private ejendomsinvesteringer genereret blandt ejere i området	Spin-off på offentlige investeringer
Centralt i større by	283	1.700	6,0
Nyere byområde	80	348	4,4
Mindre by	249	975	3,9
Total	611	3.023	4,9

Tallene skal dog tages med nogle forbehold. Bl.a. er perioderne ikke helt de samme, da byfornyelsen har strakt sig fra 1997 til 2003, mens ejerne er spurgt om deres investeringer i det tidsrum byfornyelsen i deres område har stået på, eller de seneste 7 år. Samtidig vedrører spørgeskemaet kun investeringer i ejendomme, og ikke i byens fællesfaciliteter (byrum, gadeinventar, aktivitetshuse, fritidsanlæg mm.). Bevillinger fra aktører, der ikke er ejendomssejere er ikke medtaget, fx private fonde og foreninger, lejere af boliger eller butikker mm. Det samme gælder de midler som kommuner måtte have lagt oveni i byfornyelsen, som går ud over de refusionsberettigede rammer. Tallene kan ligeledes afspejle, at der i mange tilfælde også benyttes bygningsfornyelse i forbindelse med helhedsorienteret byfornyelse (se figur 2). Bygningsfornyelsen er i sig selv med til at generere mange private midler, bl.a. fordi kommunerne i stigende grad går over til at forhandle direkte med de enkelte ejere om tilskuddenes størrelse. Som det fremgår af figur 2, er der mange områder med helhedsorienteret byfornyelse, hvor der indgår bygningsfornyelse. På trods af disse forbehold kan tallene dog give en indi-

kation af i hvilken størrelsesordenen byfornyelsen påvirker de private investeringer i området



Figur 2. Brug af bygningsfornyelse i område med helhedsorienteret byfornyelse.

### Hvad går investeringerne til?

Der er i surveyen spurgt til, hvad investeringerne er gået til (tabel 39). De største poster er boligforbedringer (43%), nybyggeri/tilbygninger (20%) og bygningsforbedringer (20%). For både boligejere, almene boligselskaber, private boligudlejere, udlejere af erhvervsjendomme og butikserhverv, er boligforbedringer den største post. For de almene boliger fylder udgifterne til nybyggeri eller tilbygninger næsten lige så meget, og for de private andelsboliger udgør det den største post. Det kan være et tegn på, at den helhedsorienterede byfornyelse formår at generere følgeinvesteringer i form af opførelse af almene boliger og private andelsboliger.

For erhvervene – og for den sags skyld også de andre ejergrupper – er det interessant at bemærke, at de forbedringer der vedrører det offentlige rum, herunder forbedringer af forretningsfacader og forbedring af udearealer – udgør en meget lille del af ejernes samlede investeringer. I betragtning af, at disse forbedringer der i dag fylder meget lidt på ejernes budgetter, ofte har stor effekt på byrummet, er der et stort potentiale for at søge at overtale ejerne til at øge deres investeringer på disse poster.

Tabel 39. Hvor store investeringer har I i alt foretaget i nye og forbedrede bygninger, lokaler, facader og udearealer mv. siden år 2000 (skøn)? Fordeling på ejergrupper.

Områdetype	a) Nybyg- geri af eller tilbygning til boligejen- dom	b) Nybyg- geri af eller tilbygning til erhvervslo- kaler	c) Boligfor- bedring	d) Forbed- ring af er- hvervsloka- ler	e) Byg- ningsfor- bedring bo- ligejendom	f) Byg- ningsfor- bedring er- hvervse- jendom	g) Forbed- ring af for- retningsfa- cader	h) Forbed- ring af til- liggende udendørs arealer	I alt
Boligejere	19	1	50	1	18	1	2	8	100
Andelsboligfor- eninger	36	3	23	1	31	2	2	3	100
Almene bolig- selskaber	34	2	37	0	23	0	0	4	100
Private udlejere	17	4	42	6	21	4	4	3	100
Udlejere af er- hvervsejen- domme	17	11	35	9	11	9	6	2	100
Butikserhverv	6	2	32	24	24	4	5	2	100
Lokal kultur og service	6	3	16	23	25	18	5	3	100
Andre service- erhverv	15	31	19	29	2	1	0	3	100
Total	20	3	43	3	20	2	2	6	100

Disse forskelle afspejler sig også inden for bytyperne (tabel 40). Det er de samme tre poster der dominerer – boligforbedringer, nybyggeri/tilbygninger og bygningsforbedringer på boligejendomme. I de større byer fylder nybyggeri/tilbygninger dog noget mindre, og tilsvarende noget større i de mindre byer, hvilket formentlig afspejler, at der er bedre byggemuligheder i de mindre byer. Omvendt fylder bygningsforbedringerne væsentligt mere i de større byer, sammenlignet med de mindre byer og nyere byområder.

Tabel 40. Hvor store investeringer har I i alt foretaget i nye og forbedrede bygninger, lokaler, facader og udearealer mv. siden år 2000 (skøn)? Fordeling på byområder i %.

Områdetype	a) Nybyg- geri af el- ler tilbyg- ning til bo- ligejen- dom	b) Nybyg- geri af el- ler tilbyg- ning til er- hvervslo- kaler	c) Bolig- forbedring	d) Forbed- ring af er- hvervslo- kaler	e) Byg- ningsfor- bedring boligejen- dom	f) Byg- ningsfor- bedring erhvervs- ejendom	g) Forbed- ring af for- retnings- facader	h) For- bedring af tilliggende udendørs arealer	I alt
Centralt i større by	16	2	44	4	23	3	3	5	100
Nyere byområ- de	21	5	36	5	13	5	5	10	100
Mindre by	29	2	44	2	15	1	1	5	100
Total	20	3	43	3	20	2	2	6	100

### Mulige relationer mellem byfornyelse og investeringer

Spørgsmålet er, om graden af investeringer har en sammenhæng med hvordan ejerne ser på byfornyelsen (tabel 41). Det er gennemført at se på denne sammenhæng, ved at se på andelen af investeringer som ejerne vurderer skyldes byfornyelsen eller en positiv udvikling i byområdet.

I forhold til kendskabet er der en svag sammenhæng – ejere med kendskab til byfornyelsen henfører en lidt større andel af deres investeringer til en positiv udvikling i jeres byområde som helhed og evt. byfornyelsen, end ejere der ikke har kendskab til byfornyelsen.



Tabel 41. Sammenhæng mellem investering og kendskab til byfornyelsen.

Har I kendskab til, at kommunen har været i gang med en særlig forbedringsindsats i byområdet – kaldet Helhedsorienteret Byfornyelse?	Hvor stor en del af de samlede investeringer vil I henhøre til en positiv udvikling i jeres byområde som helhed og evt. byfornyelsen?
Ja	17,4
Nej	14,0
Total	16,2

For erhvervene er der spurgt til udviklingen af deres forretning og her er der en ret klar sammenhæng mellem en positiv vurdering, og størrelsen af investeringer i ejendommen, der skyldes byfornyelse eller en positiv udvikling i området (tabel 42).

Tabel 42. Sammenhæng mellem investeringer og erhvervenes syn på udviklingen inden for deres forretningsområde.

Hvordan oplever I udviklingen i jeres forretning i årene siden byfornyelsen startede?	Hvor stor en del af de samlede investeringer vil I henhøre til en positiv udvikling i jeres byområde som helhed og evt. byfornyelsen?
Mere positivt	25,1
Uændret	14,0
Mere negativt	7,1
Total	18,0

Ligeledes synes der at være en sammenhæng mellem ejere og erhvervsdrivendes tilfredshed med byfornyelsen, og deres investeringer der skyldes byfornyelsen (tabel 43). Denne sammenhæng er mest udtalt for erhvervene, hvor de, der er mest tilfredse, angiver at 40-65% af deres investeringer hænger sammen med en indsats eller udvikling i området, mod 16% af erhvervene som helhed.

Tabel 43. Sammenhæng mellem erhvervenes vurdering af områdets udvikling og deres vurdering af, hvor stor en del af de samlede investeringer der skyldes en positiv udvikling i byområdet som helhed og evt. byfornyelsen.

Index erhvervsdrivende: antal positive udsagn om områdets udvikling	Andel af investeringer, som skyldes udviklingen i byområdet, pct. (skøn)
0,0	14,7
1,0	17,5
2,0	21,2
3,0	64,9
4,0	40,6
Total	16,2

Erhvervenes ejendomsinvesteringer som følge af udvikling i byområdet og byfornyelsen er også blevet sammenholdt med deres vurderinger af udviklingen i deres virksomhed, på forskellige parametre (se tabel 44). Der er et generelt sammenfald mellem de to – jo mere positiv vurdering af udviklingen i området, jo større investeringer i egen ejendom. Eksempelvis har de erhvervsdrivende i området, der mener at udsagnene er meget forkerte vurderet, at en væsentlig mindre andel af deres ejendomsinvesteringer skyldes udviklingen i byområdet, sammenlignet med erhvervsdrivende, der har en mere positiv vurdering af udviklingen i deres virksomhed. Den eneste undtagelse for sammenhængen er vurderingen af, om det er blevet lettere at tiltrække arbejdskraft.

Tabel 44. Vurdering af byfornyelsens indflydelse på erhvervenes udvikling sammenholdt med deres vurdering af hvor store ejendomsinvesteringer der skyldes byfornyelse

	12 - a) Medarbejderne er blevet mere tilfredse med at have arbejdsplads i området	12 - b) Det er blevet lettere at tiltrække arbejdskraft	12 - c) Kunder og samarbejdspartnere har fået en mere positiv opfattelse af firmaets domicil	12 - d) Jeres aktiviteter har fået bedre vilkår
Meget rigtige	39,7	25,0	66,5	41,5
Rimeligt rigtige	41,4	32,5	33,0	36,6
Hverken rigtige eller forkerte	10,5	22,2	9,4	14,5
Rimeligt forkerte	0,0	4,3	0,0	5,8
Meget forkerte	16,3	15,4	13,3	5,1
Har ikke nogen mening om det	7,3	6,5	6,3	4,8
Total	19,5	19,8	20,0	19,8

## Opsamling på private investeringer

- Kommunerne vurderer, at det især sker blandt erhvervsdrivende eller virksomheder og private boligejere der opstår følgeinvesteringer i forbindelse med helhedsorienteret byfornyelse. Den vigtigste grund er, at man viser over for de lokale aktører, at kommunen har ambitioner med området og dermed motiverer til at borgerne følger op med investeringer. Også indsatsens betydning for synligheden af området i forhold til omverdenen vurderes som væsentligt. Herudover er der en række andre investorer som har deltaget, bl.a. har private developere investeret i hvert 3. område med helhedsorienteret byfornyelse.
- Ejersurveyen viser, at den ejergruppe i områder med helhedsorienteret byfornyelse som har investeret mest i deres ejendomme de seneste 7 år, er boligejere og private boligudlejere. Samlet set står boligsiden (ejere og lejere) for over 90% af investeringerne, mens erhvervene (ejere og lejere) står for under 10%. Dette er dog uden betragtning af antallet af boligejere, erhverv mm.
- Ejerne vurderer samlet set at 15% af deres investeringer i ejendommene kan henføres til byfornyelsen og en positiv udvikling i området. Boligejere og private boligudlejere tillægger områdeudviklingen mindst betydning for deres investeringer (14% og 15%), og erhvervene (på nær fremstillings-erhverv) størst (20-28%).
- Hver offentlig krone investeret i helhedsorienteret byfornyelse har medført at private ejendomme i området selv investerer 5 kr. i deres ejendom. Beløbet er lidt større (6 kr.) i de centrale byområder i større byer, og lidt mindre (4 kr.) i mindre byområder.
- De private investeringer benyttes overvejende til boligforbedringer, men også til nybyggeri/tilbygninger og bygningsforbedringer. For de almene boliger og private andelsboliger er udgifterne til nybyggeri eller tilbygninger dog også en stor post, og kan være et tegn på, at den helhedsorienterede byfornyelse formår at generere nybyggeri af almene boliger og private andelsboliger. I de større byer fylder boligforbedringer mere end nybyggeri og tilbygninger, mens det er omvendt i de mindre byer, hvilket formentlig afspejler, at der er bedre byggemuligheder her.
- Blandt ejerne er der en sammenhæng mellem synet på byfornyelsen, og andel af investeringer der skyldes byfornyelse – jo større kendskab og tilfredshed, desto større del af ens ejendomsinvesteringer skyldes byfornyelsen.

## Analysér af resultater og effekter

Der er i evalueringen spurgt til såvel kommunernes som ejernes vurdering af byfornyelsens effekter.

### Kommunernes vurderinger af effekter

Set fra kommunernes side findes de vigtigste effekter i forhold til forskønnelse af bybilledet (score 1.5 – se tabel 45), i forhold til forbedring af de fysiske rammer for byfunktioner og aktiviteter (score 1.7), og i forhold til forbedring af friarealer og rekreative muligheder (score 2.0). Derimod vurderes der kun at være sket mindre væsentlige forbedringer i forhold til boligstandarden (3.5). I forhold til disse vurderinger af effekten på fysiske forhold, er der kun få variationer mellem kommunetyperne.

Også i forhold til forbedring af trafikforhold og reduktion af gener fra erhverv angives gode effekter (score 2.3), medens den helhedsorienterede byfornyelse kun har en begrænset effekt i forhold til byøkologi, der er et andet traditionelt temafelt (score 4.2) inden for den fysiske planlægning.

Den helhedsorienterede byfornyelse vurderes til at være ret effektiv i forhold til beboere og erhverv. Dette gælder både i forhold til at standse en negativ udvikling og forbedring af omdømme (2.8), i forhold til at standse fraflytningen og styrke tilflytningen fra området (2.8) i forhold til erhverv gælder det en styrkelse af handelen i bymidten (2.9), og som et redskab til at tiltrække erhverv og private investeringer i området (2.9).

Samarbejde mellem forskellige aktører er ofte en vigtig del af den helhedsorienterede indsats, og der angives gode resultater i forhold til de forskellige samarbejder. Dette gælder i forholdet mellem kommuner og borgere (score 2.6), og i forholdet mellem kommune og andre lokale aktører (2.7). Dog er samarbejdet mellem kommune og erhverv mindre effektivt (score 3.4). Også i forhold til samarbejdet mellem de kommunale forvaltninger giver indsatsen mindre effekt (score 3.2).

Den helhedsorienterede byfornyelse er også egnet til at få sat fokus på et område. Dette gælder i forhold til det politiske niveau (2.4) og i forhold til at se byfornyelsen i en større byudviklingssammenhæng (2.4).

Det er opfattelsen, at den helhedsorienterede byfornyelse har været et godt springbræt til andre strategiske udviklingsinitiativer rettet mod et byområde (score 2.6). På denne måde kan man sige, at den helhedsorienterede byfornyelse i høj grad er med til at skabe parathed blandt alle de aktører i en by, der tilsammen skal skabe en dynamisk udvikling. Det være sig borgere, erhverv og foreninger, politikere og de kommunale forvaltninger.

Tabel 45. Hvad har efter din vurdering været de vigtigste resultater af byfornyelsen? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om effekten på nedenstående ændringer har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning).

	Store central-kommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) Forskønnelse af bybilledet	1,2	2,0	1,6	1,5	1,4	1,5
b) Forbedring af boligstandarden	3,4	5,0	3,6	4,0	2,7	3,5
c) Forbedring af de fysiske rammer for aktiviteter/byfunktioner	1,0	2,0	1,8	1,3	1,9	1,7
d) Forbedring af friarealer og rekreative muligheder	1,8	2,0	2,1	1,8	2,2	2,0
e) Reduktion af gener fra trafik og erhverv mv.	1,8	2,5	2,6	2,0	2,4	2,3
f) Standset en negativ social udvikling i byområde, forbedre omdømme	3,4	3,5	2,6	3,3	2,5	2,8
g) Tiltrukket eller fastholdt beboere til området/byen – styrket tilflytningen	2,8	3,0	3,0	3,0	2,4	2,8
h) Styrket handelen i bymidten	1,8	5,0	3,9	2,7	2,3	2,9
i) Tiltrukket erhverv og private investeringer	2,2	3,0	3,3	3,0	2,9	2,9
j) Etablering af flere foreninger og sociale netværk i området	3,2	2,5	3,3	3,2	3,1	3,1
k) Etablering af bedre samarbejde mellem kommunen og lokale borgere	2,8	2,5	2,4	3,2	2,6	2,6
l) Etablering af bedre samarbejde mellem kommune og private erhverv	3,0	5,0	3,5	3,5	3,3	3,4
m) Fremme af byøkologi	4,0	4,5	3,8	4,3	4,5	4,2
n) Forbedret samarbejde med lokale aktører	2,8	2,0	2,5	2,8	2,9	2,7
o) Forbedret samarbejde med andre forvaltninger	3,4	2,5	2,3	3,8	3,6	3,2
p) Etablering af nye samarbejdsformer eksternt og internt	3,0	3,0	3,3	3,5	3,1	3,2
q) Større politisk bevågenhed omkring behovet for byfornyelse og byudvikling	3,2	2,5	2,6	2,0	2,1	2,4
r) Styrke sammenhængen mellem byfornyelse og byudvikling	3,0	2,5	2,5	2,2	2,2	2,4
s) Været et godt springbræt til andre strategiske udviklingsinitiativer rettet mod byområder	3,2	2,5	2,2	2,3	3,0	2,6
t) Andet		3,0	4,2		5,0	4,3

Samlet set kan man sige, at kommunerne vurderer de fysiske forbedringer meget højt. Dernæst kommer effekterne på den strategiske udvikling (styrke sammenhæng til byudvikling, skabe større politisk bevågenhed etc.), mens byfornyelsens betydning for at skabe bedre lokale relationer og samarbejdsformer generelt vurderes lavere.

## Ejernes vurdering af byfornyelsen og byområdet

I ejersurveyen er ejerne blevet bedt om at give deres vurdering af byfornyelsen og byområdet. Der er spurgt til, hvilke forhold de for 5 år siden opfattede som de problematiske ved området, og på hvilke punkter området har forbedret sig i forhold til i dag (se bilag 3).

De forhold som ejerne for 5 år siden syntes var problematiske ved området var særligt grimme bygninger, grimme pladser og torve, trafik og mangel

på udendørs arealer. Problemer der er mindre nærværende er mangel på offentlig og privat service, synlige sociale problemer og besværlige transportmuligheder til og fra området. Det er således de synlige problemer, eller manglende æstetik, der vurderes som de største problemer. På dette punkt er der således et sammenfald med den kommunale fokusering i vurderingen af byfornyelsen.

Tabel 46. Hvilke ting syntes du var mindre gode ved området for 5 år siden? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om nedennævnte udsagn om negative forhold var 1. Meget rigtige, 2. Rimeligt rigtige, 3. Hverken rigtige eller forkerte, 4. Rimeligt forkerte, 5. Meget forkerte, 6. Har ikke nogen mening om det).

	Centralt i større by	Nyere by- område	Mindre by	Total
a) Grimme bygninger	2,63	3,11	2,45	2,59
b) Grimme gader og torve	2,45	2,94	2,61	2,56
c) Meget snavs, forfald og graffiti	2,85	3,30	3,54	3,20
d) Meget trafik og støj	2,70	2,61	2,94	2,80
e) Mangel på gode udendørs opholds- og mødesteder	2,59	2,74	2,66	2,64
f) Mangel på gode indendørs opholds- og mødesteder	2,73	2,87	2,69	2,73
g) Mangel på parkeringspladser	2,57	3,21	2,94	2,80
h) Besværlig transport til- og fra området	3,24	3,60	3,27	3,28
i) Mangel på lokale butikker og privat service	3,33	3,41	3,32	3,33
j) Mangel på offentlig service (skoler, institutioner m.v.)	3,74	4,00	3,74	3,77
k) Mangel på oplevelsesmuligheder	3,19	3,05	2,91	3,05
l) For mange synlige sociale problemer	3,18	2,83	3,50	3,29

De punkter, hvor der ifølge ejerne er opnået de største forbedringer inden for de seneste 5 år er på grimme bygninger og torve, hvilket netop var de områder der blev anset for de største problemer. Det indikerer således, at ejerne har vurderet, at den helhedsorienterede byfornyelse – eller byudviklingen generelt – har været i stand til at forbedre de problemer der blev anset for væsentlige. Vurderingerne på de to punkter er et sted mellem "lidt bedre" og "en hel del bedre" i gennemsnit for alle ejere. Også med hensyn til uden- og indendørs opholdsarealer er der vurderet at være sket lidt forbedringer, mens byfornyelsen ikke har kunnet rykke meget på et af de andre store problempunkter, "meget trafik og støj".

Tabel 47. Hvilke ting synes du er blevet bedre ved området siden da? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om nedennævnte forhold er blevet 1. Meget forbedret, 2. En del bedre, 3. Lidt bedre, 4. Hverken bedre eller dårligere, 5. Dårligere, 6. Har ikke nogen mening om det).

	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	Total
a) Grimme bygninger	2,77	3,41	2,65	2,77
b) Grimme gader og torve	2,68	2,89	2,58	2,65
c) Meget snavs, forfald og graffiti	3,40	3,46	3,50	3,45
d) Meget trafik og støj	3,76	3,77	3,69	3,73
e) Mangel på gode udendørs opholds- og mødesteder	3,30	3,38	3,34	3,33
f) Mangel på gode indendørs opholds- og mødesteder	3,65	3,74	3,43	3,55
g) Mangel på parkeringspladser	4,12	3,90	3,62	3,87
h) Besværlig transport til- og fra området	3,99	3,86	3,82	3,90
i) Mangel på lokale butikker og privat service	3,79	3,79	3,61	3,71
j) Mangel på offentlig service (skoler, institutioner m.v.)	3,93	3,90	3,90	3,91
k) Mangel på oplevelsesmuligheder,	3,59	3,81	3,61	3,62
l) For mange synlige sociale problemer	3,86	3,94	3,86	3,87

Blandt erhvervsdrivende generelt (udlejere af erhvervsjendomme, butikserhverv, lokal kultur og service, andre serviceerhverv og fremstillingserhverv), er der spurgt til, om det er blevet mere attraktivt at have lokaler i byområdet de senere år, på forskellige punkter.

Tabel 48. Er det blevet mere attraktivt for jer, at have lokaler i byområdet i de senere år? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om nedennævnte udsagn er 1. Meget rigtige, 2. Rimeligt rigtige, 3. Hverken rigtige eller forkerte, 4. Rimeligt forkerte, 5. Meget forkerte, 6. Har ikke nogen mening om det). Fordeling på byområder.

	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	Total
12 - a) Medarbejderne er blevet mere tilfredse med at have arbejdsplads i området	2,7	2,1	2,8	2,7
12 - b) Det er blevet lettere at tiltrække arbejdskraft	3,0	2,7	3,2	3,1
12 - c) Kunder og samarbejdspartnere har fået en mere positiv opfattelse af firmaets domicil	2,6	2,6	2,7	2,7
12 - d) Jeres aktiviteter har fået bedre vilkår	2,8	2,7	2,9	2,9
Antal respondenter	105	9	112	226

Der er en vis enighed om, at det har medført, at medarbejderne er blevet mere tilfredse med at have arbejdsplads i området, at det har forbedret firmaets image udadtil, idet samarbejdspartnere har fået en mere positiv opfattelse af firmaets domicil, og at firmaets aktiviteter har fået bedre vilkår (alle svar mellem "rimelig rigtig" og "hverken rigtig eller forkert"). Derimod har det ikke forbedret firmaets muligheder for at tiltrække arbejdskraft.

Tabel 49. Er det blevet mere attraktivt for jer, at have lokaler i byområdet i de senere år? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om nedennævnte udsagn er 1. Meget rigtige, 2. Rimeligt rigtige, 3. Hverken rigtige eller forkerte, 4. Rimeligt forkerte, 5. Meget forkerte, 6. Har ikke nogen mening om det). Fordeling på ejergrupper.

Ejergrupper	Udlejere af erhvervsjendomme	Butikserhverv	Lokal kultur og service	Andre serviceerhverv	Fremstillingserhverv	Total
12 - a) Medarbejderne er blevet mere tilfredse med at have arbejdsplads i området	2,7	2,6	3,2	2,5	2,9	2,7
12 - b) Det er blevet lettere at tiltrække arbejdskraft	3,1	3,0	3,4	2,9	3,4	3,1
12 - c) Kunder og samarbejdspartnere har fået en mere positiv opfattelse af firmaets domicil	3,0	2,5	2,6	2,5	3,1	2,6
12 - d) Jeres aktiviteter har fået bedre vilkår	2,9	2,7	3,0	2,7	3,4	2,9
Antal respondenter	70	74	25	39	18	226

Det er særligt i de nyere byområder, at vurderingerne af, at medarbejderne er blevet mere tilfredse med at have arbejdsplads i området, er positive. Blandt de forskellige erhverv er der en tendens til, at serviceerhvervene har den mest positive vurdering, mens fremstillingserhverv og "lokal kultur og service" har den mindst positive vurdering af, hvad udviklingen i lokalområdet har betydet for deres firma.

Der er også spurgt til, om en positiv udvikling i byområdet har påvirket deres planer om at blive i området. Til det svarer 88% nej, mens 8% har opgivet planerne om at flytte fra området, og 4% har besluttet at udvide.

Den positive vurdering kommer især fra ejere i nyere byområder, hvor 1/3 pga. udviklingen i byområdet har opgivet planer om at flytte. Blandt erhvervstyperne svarer hhv. 19% og 17% blandt "lokal kultur og service", samt butikserhverv, at udviklingen i lokalområdet har påvirket deres planer, enten ved at man har opgivet at flytte fra området, eller har planer om at udvide. (Det står dog noget i kontrast til, at lokale kultur- og serviceerhverv var mindst positive i deres vurdering af, om det var blevet mere attraktivt at have erhverv i området). For "andre serviceerhverv" og fremstillingserhverv er det omkring 10% der svarer bekræftende til dette. Blandt udlejere af erhvervsjendomme er der ingen tilkendegivelser af, at udviklingen har fået dem til at ændre planer. Det kan dog også skyldes, at de ikke har haft nogle planer om at flytte eller udvide.

Samlet set lader den helhedsorienterede byfornyelse således til, at have en forholdsvis stor effekt for det lokale erhverv, idet byfornyelsen samlet set modvirker flytning for op mod 10% af de lokale erhverv, og motiverer næsten 5% til at udvide.

Tabel 50. Har en positiv udvikling i byområdet haft betydning for jeres overvejelser om at flytte domicil eller at udvide den? Fordelt på områdetyper.

	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	Alle
Nej	84	67	92	88
Ja, har droppet planer om at fraflytte området	11	33	4	8
Ja, har besluttet at udvide lokalerne	5		4	4
I alt	100	100	100	100

Tabel 51. Har en positiv udvikling i byområdet haft betydning for jeres overvejelser om at flytte domicil eller at udvide den? Fordelt på ejergrupper.

	Nej	Ja, har droppet planer om at fraflytte området	Ja, har besluttet at udvide lokalerne	I alt
Udlejere af erhvervsejendomme	100		0	100
Butikserhverv	83	8	8	100
Lokal kultur og service	81	13	6	100
Andre serviceerhverv	90	7	3	100
Fremstillingserhverv	88	12		100
Total	89	10	4	100

### Vurderinger fra forskellige ejergrupper

De forskellige ejergrupper er blevet spurgt om deres vurdering af, hvordan deres forretning har udviklet sig siden byfornyelsen startede. For butikserhverv og lokal service vurderer lidt over 40%, at det har udviklet sig positivt, mens lidt over halvdelen siger, at det ikke har ændret sig.

Tabel 52. Hvordan oplever I udviklingen i jeres forretning i årene siden byfornyelsen startede (hvis du ikke ved hvornår, så siden år 2000)? (Sæt 1 kryds) i %.

	Centralt i større by	Nyere byområde	Mindre by	Total
Mere positivt	50	0	35	41
Uændret	40	100	60	51
Mere negativt	10		5	7
Total	100	100	100	100
Respondenter	47	3	49	99

Tabel 53. Hvordan oplever I udviklingen i jeres forretning i årene siden byfornyelsen startede (hvis du ikke ved hvornår, så siden år 2000)?

	Mere positivt	Uændret	Mere negativt	Total
Butikserhverv	52%	44%	4%	100%
Lokal kultur og service	31%	63%	6%	100%
Total	44%	51%	5%	100%

Det er særligt butikserhverv, der vurderer udviklingen positivt, sammenlignet med lokal kultur og service. Tilsvarende er der mere positiv vurdering fra ejere beliggende i større centrale byer, sammenlignet med ejere i nyere byområder og mindre byer. Det må vurderes, at dette formentlig kun i begrænset omfang skyldes byfornyelsen, og i højere grad andre forhold som udviklingen inden for den pågældende branche og i det pågældende byområde.



Udlejere af erhvervsejendomme er blevet spurgt om, hvor vidt en positiv udvikling i byområdet har fået betydning for deres muligheder for bedre økonomisk udbytte af ejendomsinvesteringerne.

Tabel 54. Har en positiv udvikling i byområdet fået betydning for jeres muligheder for bedre økonomisk udbytte af jeres ejendomsinvesteringer? (Sæt 1 eller flere kryds).

	Centralt i større by	Nyere by- område	Mindre by	Total
Ja, det er blevet relativt lettere at leje lokalerne ud	3	.	1	4
Ja, lejeindtægterne kan øges relativt mere	1	.	0	1
Ja, værdien af ejendommen er øget relativt mere	4	0	2	6
Nej, ingen sammenhæng med udviklingen i byområdet	4	1	4	9
Ved ikke	3	0	1	4
Total	15	1	8	24

Det begrænsede antal besvarelser gør tolkningen begrænset, men omkring halvdelen af svarene bekræfter, at der er en positiv sammenhæng mellem udviklingen i byområdet, og deres udlejningssituation, mens en anden halvdel enten svarer "ved ikke" eller at der ikke er en sammenhæng. Der er således tegn på, at byfornyelsen for nogle kan være med til at øge værdien af ejendommen, lejeværdi mm., mens andre ikke vil opleve nogen forskel som følge af byfornyelsen. Dette hænger formentlig sammen med, hvordan byfornyelsen i det konkrete område er forløbet. De ejere der svarer negativt eller ved ikke, kan befinde sig i et område, hvor byfornyelsen af den ene eller anden grund ikke har været med til at løfte området i betydelig grad, mens det modsatte kan være tilfældet for den anden halvdel.

Tilsvarende er ejere af boligejendomme spurgt om, hvor vidt en positiv udvikling i byområdet har påvirket deres muligheder som boligudlejere. Når man fraregner "ved ikke" er der blandt de resterende omkring 2/3 der vurderer, at byfornyelsen har haft en positiv påvirkning, primært fordi værdien af ejendommen er øget, men også fordi det er blevet lettere at sælge boligerne. Kun de færreste har angivet at lejen kan sætte op. Den resterende 1/3 mener ikke, at der er nogen sammenhæng til byfornyelsen, og de nævnte faktorer.

Tabel 55. Har en positiv udvikling i byområdet fået betydning for jeres muligheder som boligudlejere? Opdelt på områdetyper.

	Centralt i større by	Nyere byom- råde	Mindre by	Alle
Det er blevet lettere at leje boligerne ud/sælge andelsboligerne	21	13	23	22
Lejeindtægterne kan øges relativt mere	9	13	9	9
Værdien af ejendommen er øget relativt mere	36	25	24	33
Nej, ingen sammenhæng med udviklingen i byområdet	33	39	43	36
Ved ikke	16	13	20	17
I alt	116	102	119	116
Antal respondenter	209	8	87	304

Ser man på de forskellige ejergrupper, så er det især private udlejere, der ikke mener der er en sammenhæng til byfornyelsen – her er der dog stadig en ligelig fordeling mellem de der mener der er positiv effekt af byfornyelsen, og de der mener at der ingen er. Blandt andelsboliger og almene boliger har effekten forskellige udtryk – for andelsboligerne primært, at det har fået værdien af ejendommen til at stige, for de almene boligselskaber primært, at det er blevet lettere at leje boligerne ud.

Samlet set er der således en mere positiv vurdering fra boligejerne, end fra butiksudlejere – dog har udlejere af boliger og erhverv omtrent samme vurdering af byfornyelsen.

Tabel 56. Har en positiv udvikling i byområdet fået betydning for jeres muligheder som boligudlejere? Opdelt på ejergrupper.

	Andels- boligforeninger	Almene bo- selskaber	Private ud- lejere	Total
Det er blevet lettere at leje boligerne ud/sælge andelsboligerne	23	17	22	62
Lejeindtægterne kan øges relativt mere	9	2	10	21
Værdien af ejendommen er øget relativt mere	52	6	32	90
Nej, ingen sammenhæng med udviklingen i by-området	18	21	41	80
Ved ikke	11	8	19	38
I alt	113	54	124	292
Antal respondenter	227	108	249	584

## Opsamling på vurdering af byfornyelsens effekter

- Kommunerne vurderer de fysiske forbedringer som følge af byfornyelsen meget højt. Dernæst kommer effekterne på den strategiske udvikling (styrke sammenhæng til byudvikling, skabe større politisk bevågenhed etc.), mens byfornyelsens betydning for at skabe bedre lokale relationer og samarbejdsformer generelt vurderes lavere.
- Ejerne i områderne vurderer synlige problemer, eller manglende æstetik, som de største problemer. På det punkt er der et sammenfald med den kommunale fokusering i vurderingen af byfornyelsen. Ejerne mener generelt de største forbedringer er opnået i forhold til grimme bygninger og torve, hvilket netop var de områder der blev anset for de største problemer. Også med hensyn til uden- og indendørs opholdsarealer, er der vurderet at være sket lidt forbedringer, mens byfornyelsen ikke har kunnet rykke meget på et af de andre store problempunkter, "meget trafik og støj".
- Samlet set har den helhedsorienterede byfornyelse haft en forholdsvis stor effekt for de lokale erhverv, idet den har modvirket flytning fra området for op mod 10% af de lokale erhverv, og motiveret næsten 5% til at udvide.

# Registeranalyse

## Formål og metode

Som en særlig del af evalueringen er gennemført en rent registerbaseret undersøgelse af der har gennemført helhedsorienteret byfornyelse, baseret på årene 1998 og 2006. Hensigten har været, dels at karakterisere de udvalgte byområder, dels at spore udviklingen i områderne på en række udvalgte parametre i den periode hvor den helhedsorienterede byfornyelse i mange kommuner har været i gang. Til dette er indhentet registerdata fra Danmarks Statistik om de berørte byområder, som beskriver situationen i områderne, både før indsatsen startede i 1997 og ved slutningen af indsatsen pr 1.1.2007. Der er udtrukket følgende data:

- Beboere og husstande på de to tidspunkter. Oplysningerne om beboernes indkomster og beskæftigelse vil være fra det nærmest foregående år i forhold til udtræksdatoen - dvs. 1995 og 2005.
- Virksomheder i områderne på de to tidspunkter
- Beskæftigede i lokale virksomheder i kvarterløftområderne på de to tidspunkter
- Bolig- og ejendomsdata fra BBR registeret pr. 1.1.2006.

De udtrukne registerdata kan bruges til at karakterisere og gruppere beboere, tilflyttere og fraflyttere fra områderne, og de ændringer der er sket i dette over perioden. Det har dog der kun været muligt at indhente datasæt for 69 af de 84 områder hvor der er gennemført helhedsorienteret byfornyelse.

Områderne hvor der har været gennemført helhedsorienteret byfornyelse opdeles i både områdetype (om området er beliggende centralt i større by, i et nyere byområde eller i en mindre by) og følgende tre kommunetyper, efter den regionale socioøkonomiske udvikling:

- *Vækstområderne*: Den gamle Hovedstadsregion og Østjylland defineret som de gamle Vejle og Aarhus amter
- *Øvrige land*: Mellemområder
- *Stagnationsområder*: Gamle kommuner, som af Miljøministeriet er udpeget som områder med et særligt behov for støtte til vækst. Det er kommunerne: Holeby, Højreby, Maribo, Nakskov, Nykøbing-Falster, Nysted, Nr. Alslev, Ravnsborg, Rudbjerg, Rødby, Sakskøbing, Stubbekøbing, Sydfalster, Bornholm, Egebjerg, Gudme, Marstal, Rudkøbing, Svendborg, Sydlangeland, Tranekær, Ærøskøbing, Bredebro, Højer, Løgumkloster, Skærbæk, Tønder, Holmsland, Thyborøn-Harboøre, Ulfborg-Vemb, Grenå, Nr. Djurs, Samsø, Hanstholm, Morsø, Sallingsund, Frederikshavn, Hirtshals, Hjørring, Læsø, Løkken-Vrå, Sindal, Skagen, Sæby

Der er som reference for områderne og deres udvikling indhentet landsdata fra Statistikbanken under Danmarks Statistik. De to datasæt er ikke fuldstændigt komparative, derfor skal sammenligningerne ses som indikationer af forskelle.

## Karakteristik af områderne i 1998

Byfornyelsesområderne er alle vurderet fra udvalgte data fra 1998, da det var her ordningen startede. Områderne er i tabel 1 fordelt efter dels område-type (om området er beliggende centralt i en større by, i et nyere byområde eller i en mindre by), og efter kommunetype (om kommunen tilhørte et vækstområde, et stagnationsområde eller det øvrige land).

Som det også er nævnt i tabel 1 (s. 15) er byfornyelsesområderne primært beliggende centralt i større byer eller i mindre byer, men relativt få ligger i nyere byområder. I forhold til kommunetype afspejler de udvalgte områder afspejler med få procents variation landsgennemsnittet. Ordningen har således ikke fundet mere anvendelse i stagnationsområderne end i andre typer af områder, hvilket kan afspejle at der i de øvrige kommunetyper også har været "sorte pletter", dvs. områder med behov for byfornyelse.

Tabel 57. Antal og type af områder med helhedsorienteret byfornyelse.

Områdetype	Kommunetype			Total
	Vækstområder	Øvrige land	Stagnationsområder	
Centralt i større by	15	11	4	30
Nyere byområde	6	1	0	7
Mindre by	9	17	6	32
Total	30	29	10	69
Total, andel	43%	42%	14%	100%
Danmark, andel	48%	38%	15%	100%

Det gennemsnitlige område for helhedsorienteret byfornyelse har i runde tal mellem 1.000 og 4.000 indbyggere afhængig af områdetype, mellem 600 og 2.000 boliger, og mellem 100 og 200 virksomheder (se tabel 58). De nyere byområder er generelt de største med hensyn til antal beboere og antal boliger – de er mere end tre gange så stort som områder beliggende i mindre byer. Til gengæld er antallet af virksomheder ikke tilsvarende stort i de nyere byområder – her er antallet størst i de centrale byområder. Antallet af virksomheder er mindst i områder beliggende i mindre byområder, men til gengæld er tætheden af virksomheder størst i denne type områder. Antallet af virksomheder kan forekomme højt, men i dette tal kan der gemme sig mange enkeltmands-virksomheder.

Tabel 58. Det gennemsnitlige antal beboere, boliger og virksomheder pr. områdetype.

	Beboere	Boliger	Virksomheder
Centralt i større by	3.223	1.814	183
Nyere byområde	4.375	2.098	130
Mindre by	1.311	652	97
I alt, gns.	2.453	1.304	138

Vilkårene er dog meget forskellige alt efter i hvilken type kommune områderne befinder sig, vækstområder, stagnationsområder eller det øvrige land (tabel 59). Eksempelvis er indbyggertallet i områder i større byer tre gange så stort, hvis der er tale om et vækstområde, som hvis det er det øvrige land.

Tabel 59. Gennemsnitligt antal beboere i områdetyper, fordelt på kommunetyper.

Områdetype	Kommunetype			Total
	Vækstområder	Øvrige land	Stagnationsområder	
Centralt i større by	4.684	1.556	2.330	3.223
Nyere byområde	3.600	9.020	n/a	4.375
Mindre by	1.270	1.351	1.259	1.311
Total	3.443	1.693	1.687	2.453

Set i forhold til landsgennemsnittet skiller områdernes sig ud på en række punkter (tabel 60); andelen af etageboliger er omkring dobbelt så stor som landsgennemsnittet, andelen af almene boliger er ca. 50% højere, og andelen af ejerboliger tilsvarende halvt så stor som landsgennemsnittet. Her skiller de områder, der er beliggende i mindre byer sig dog ud, da de i langt højere grad ligger tæt på landsgennemsnittet.

Der er i alle typer områder en overrepræsentation af små boliger (under 60 m<sup>2</sup>), ældre boliger (opført 1950) og boliger med installationsmangler. Dette på trods af, at omfanget af utidssvarende boliger sjældent er det, der ligger til grund for, at byfornyelsen igangsættes. Her skiller de nyere boligområder sig dog ud mht. alder og installationsmangler, hvor de ligger under landsgennemsnittet.

Tabel 60. Karakteristik af boligerne i byfornyelsesområderne i 1998.

	Andel af etageboliger	Andel af almene boliger	Andel af ejerboliger	Andel boliger <60m <sup>2</sup>	Andel boliger opført før 1950	Andel boliger med installationsmangler
Centralt i større by	86	25	26	28	65	21
Nyere byområde	60	62	28	21	11	4
Mindre by	33	12	55	15	54	11
Alle områder	69	28	33	23	53	16
Danmark	38	18	67	14	41	7

Ser man på beboersammensætningen i områderne har det ikke været muligt at finde direkte sammenlignelige data på landsplan, undtagen for andelen af indvandrere. Den er højere for områderne som helhed, undtagen for områderne i de mindre byer, hvor den ligger lidt under landsgennemsnittet. Andelen i nyere byområder er størst, men ikke meget større end for områder beliggende i større byer.

Tabel 61. Indikatorer på beboersammensætning i de 69 områder, 1998.

	Gennemsnitsindkomst pr. person på 18+, kr.	Andel beboere på 18 og derover der modtager kontanthjælp mv., %	Andelen af beboere som er indvandrere fra lavt udv. lande, %
Centralt i større by	162.803	15,5	7,3
Nyere byområde	169.348	19,1	8,3
Mindre by	172.404	12,4	2,3
Danmark	-	-	3,2

De data for gennemsnitsindkomst og andelen af beboere der modtager kontanthjælp eller andre typer overførselsindkomster, er ikke sammenlignelige med data for byfornyelsesområderne, og benyttes derfor kun i vurdering af udvikling af områderne.

Som helhed er det måske overraskende, at de mindre byer synes mindre nødlidende end de andre områdetype, når man vurderer det på indkomst og andel beboere på kontanthjælp mv. Tilsvarende viser en analyse på kommunetyper at det ikke byfornyelsesområder beliggende i vækstområder, der har de største indtægter, men derimod områder beliggende i "det øvrige land". Ligeledes har man i disse områder de laveste andele af kontanthjælpsmodtagere og indvandrere.

Erhvervsmæssigt er byfornyelsesområderne præget af administration og serviceerhverv, der udgør over 1/3 af erhvervene, efterfulgt af butikker og lokal service. Områder beliggende centralt i større byer har dog haft størst andel af serviceerhverv, og færrest fremstillingsvirksomheder – omvendt er fremstillingsvirksomheder bedst repræsenteret i de mindre byer. De nyere byområder er præget af en meget høj andel af offentlig kultur, social og sundhedsservice, hvilket hænger sammen med, at disse offentlige funktioner

ofte placeres i relation til almene bebyggelser. Tilsvarende har denne type områder en meget lav andel af butikker og lokal service (14,7% mod 26,9% som gennemsnit for alle områder), hvilket kan være med til at skabe et byfornyelsesbehov.

Tabel 62. Andel virksomheder fordelt efter erhverv i 1997, i pct. i byfornyelsesområderne.

Områdetype	Erhvervsgrupper					Total
	Butikker og lokal service	Offentlig kultur, social- og sundhedsservice	Forlystelser, kultur og sport i øvrigt	Administration og serviceerhverv	Primære erhverv og fremstillingserhverv	
Centralt i større by	28,9	15,1	8,8	37,0	10,2	100
Nyere byområde	14,7	31,8	5,1	37,5	11,0	100
Mindre by	27,0	19,7	6,5	29,4	17,4	100
Total	26,9	18,2	7,7	34,6	12,6	100

## Forandringer i områderne

### Beboere

Tabel 63 sammenfatter nogle af de væsentligste ændringer i befolknings-sammensætningen i områderne fra 1998 til 2006. Antallet af beboere er vokset med 1%, men det er mindre end for landet som helhed, hvor det er steget med 2,5%. Det kan muligvis afspejle, at antallet af små boliger er faldet i perioden, og erstattet af større boliger; jfr. tabel 68 er antallet af små boliger (<60 m<sup>2</sup>) faldet med næsten 7% i perioden, samtidig med at det samlede antal boliger er vokset med 3%. Dermed kan antallet af beboere også være faldet, men området samlet set fået en højere boligkvalitet.

Tabel 63. Ændringer (%) i befolkningssammensætningen i områderne fra 1998 til 2006.

	Antal beboere % ændr.	Andel beboere der modtager kontanthjælp	Andel af beboere der er indvandrere fra mindre udv. lande	Gennemsnitsindkomst pr person 18+
Centralt i større by	1,7	-1,1	24,8	25,7
Nyere byområde	-2,2	4,5	25,9	24,9
Mindre by	1,8	8,5	25,3	25,6
Total	1,0	1,8	24,9	25,5
Danmark	2,5	-3,5	31,5	21,8

Ændringerne i antal beboere har jfr. tabel 64 været størst i stagnationsområderne (2,6%), særligt i de mindre byer (4,0%). Mindre byer beliggende i vækstområder har ligeledes haft en meget stor befolkningsfremgang (+5,8), og områder beliggende byer er den områdetype, hvor væksten i befolkningen har været størst.

Tabel 64. Ændringer i antal beboere i områderne, fra 1998 til 2006, opdelt på områdetype og kommune-type.

Områdetype	Kommunetype			Total
	Vækstområder	Øvrige land	Stagnationsområder	
Centralt i større by	0,8	5,4	1,4	1,7
Nyere byområde	-2,2	-2,0	n/a	-2,2
Mindre by	5,8	-0,9	4,0	1,8
Total	0,7	1,1	2,6	1,0

Andelen af personer på kontanthjælp mm. er steget en smule i perioden, mens den er faldet med 3,5% på landsplan i samme periode. Hvad denne forskel skyldes er usikkert. En mulig forklaring kan være, at de mindre byområder er overrepræsenterede i byfornyelsesområderne (de udgør 46% af områderne), og at der i områder beliggende i denne bytype har været særlig stor vækst i kontanthjælpsmodtagere (se tabel 65). Den samlede stigning i andelen af personer på kontanthjælp i byfornyelsesområderne kan derfor skyldes, at der er mange områder i mindre byer med store stigninger, som har påvirket gennemsnittet for de byfornye områder i opadgående retning. Udviklingen i mindre byer gælder i udtalt grad for dem der ligger i stagnationsområder, hvor der har været en stigning på 12% i antallet af kontanthjælpsmodtagere mv. indenfor de seneste 8 år – mod et fald på landsplan på 3,5%. I nyere byområder har der ligeledes været en relativt stor stigning. Det eneste sted, hvor udviklingen i byfornyelsesområderne næsten har fulgt landsgennemsnittet mht. fald i kontanthjælpsmodtagere er områder beliggende centralt i større byer i vækstområder – i alle andre områder har der været stigninger, mindre eller større. Det afspejler, at de områder der gives byfornyelsesstøtte til, også har et socialt behov, på trods af, at det ikke er det der gives støtte til i byfornyelsesprogrammerne, og at behovet er voksende. Det viser også, at konjunkturerne i mange områder ikke er for gode, og at byfornyelsen i sig selv ikke er nok til at vende udviklingen på det felt.

Tabel 65. Ændringer i andelen af beboere på kontanthjælp mm. i områderne, fra 1998 til 2006, opdelt på områdetype og kommunetype.

Områdetype	Kommunetype			Total
	Vækstområder	Øvrige land	Stagnationsområder	
Centralt i større by	-3,0	5,8	3,0	-1,1
Nyere byområde	3,8	6,1	n/a	4,5
Mindre by	1,3	9,6	11,9	8,5
Total	-1,3	7,2	7,4	1,8

Andelen af indvandrere fra mindre udviklede lande er i byfornyelsesområderne steget lidt mindre end på landsplan (25% mod 32%), og der er ikke de store forskelle på typen af byområder. Derimod er der store forskelle på kommunetyper (tabel 66); i vækstområderne har der således været en væsentlig større stigning end i de øvrige områder – men det er samtidig i disse områder at stigningen i indtægter har været størst (se tabel 63) og væksten i andelen af kontanthjælpsmodtagere (tabel 9b) har været mindst. Der er forskellige muligheder for at fortolke denne udvikling. En stigning i indvandrere kan afspejle, at der er adgang til billige boliger – det kan også afspejle, at der i området efterspørges særlige arbejdsfunktioner der efterspørges af indvandrere, eksempelvis at en stigning i indtægter og øget erhvervsaktivitet medfører efterspørgsel på arbejdskraft, og deraf øget tilflytning. Andelen af indvandrere kan i dette perspektiv således ses som en vækstparameter, frem for det modsatte. Væksten i de nyere byområder, hvor indvandrerkoncentrationen ofte er mest udtalt, har i perioden ikke være meget større end for landet som helhed.

Tabel 66. Ændring i andel af indvandrere fra lavt udviklede lande (alle personer) i pct.

Områdetype	Kommunetype			Total
	Vækstområder	Øvrige land	Stagnationsområder	
Centralt i større by	26,7	20,9	6,4	24,8
Nyere byområde	25,0	30,0	n/a	25,9
Mindre by	23,0	30,1	16,1	25,3
Total	25,8	26,6	9,5	24,9

Gennemsnitsindkomsterne er vokset lidt mere end på landsplan (omkring 25% mod 22%), igen uden de store forskelle på områdetype. Derimod er der nogle forskelle på kommunetyper, men en lidt større stigning i vækstområder (26%) end i stagnationsområderne (23%) og det øvrige land (25%).

Tabel 67. Ændringer i gennemsnitsbruttoindkomsten for beboere på 18 år og derover

Områdetype	Kommunetype			Total
	Vækstområder	Øvrige land	Stagnationsområder	
Centralt i større by	26,3	24,3	24,1	25,7
Nyere byområde	24,4	25,9	0,0	24,9
Mindre by	28,4	25,3	22,5	25,6
Total	26,2	25,0	23,3	25,5

## Boliger

Formålet med kommunernes indsats i de enkelte byfornyelsesområder er tidligere diskuteret (tabel 3 og 4). Det fremgik, at indsatsen i den helhedsorienterede byfornyelse især var rettet mod de fysiske forhold – forskønnelse af bybilledet og forhindring af bygningsmæssigt nedslidning og forfald. Derimod var det primære mål med indsatsen ikke rettet mod at forbedre boligstandarten.

I tabel 68 og 69 kan man se at indsatsen i høj grad har haft en væsentlig afsmittende virkning på den fysiske bygningsmasse på en måde så boligstandarden er blevet forbedret. Også boligstrukturen er ændret – om end i langt mindre grad.

Den væsentligste ændring er sket i forhold til boliger med installationsmangler. Der er sket en betydelig reduktion i antallet af boliger med sådanne mangler i perioden fra 1998 til 2006 (tabel 68). Fra ca. 14.500 til 8.500, svarende til en reduktion på ca. 40 pct. Der er kun lidt variation mellem de tre typer af områder. I samme periode foregår der også en reduktion i antallet af boliger med installationsmangler i hele Danmark, men reduktionen i byfornyelsesområderne er 37 pct. større.

Ses på andre indikatorer for en ældre og utidssvarende boligmasse, som boligstørrelse og opførelsesår, kan konstateres en tilsvarende udvikling, om end af langt mindre omfang. Antallet af ældre boliger reduceres svagt i perioden med en tilbagegang på 2,8 pct. Dette er ca. en dobbelt så stor reduktion som på landsplan (1,3 pct.). Særlig i de nyere byområder er reduktionen særlig stor, nemlig 12 pct. Antallet af boliger der er mindre end 60 m<sup>2</sup> reduceres knap 7 pct. i byfornyelsesområderne. En særlig kraftig reduktion finder sted i de mindre byer, hvor godt hver femte af de mindre boliger forsvinder.

Tabel 68. Udviklingen i antal boliger, boliger med installationsmangler, små og ældre boliger 1998 til 2006

	Antal Boliger			Antal boliger med installationsmangler			Antal boliger < 60 m <sup>2</sup>			Antal boliger bygget før 1950		
	1998	2006	Vækst (pct.)	1998	2006	Vækst (pct.)	1998	2006	Vækst	1998	2006	Vækst (pct.)
Centralt i større by	54.410	55.716	2,4	11.396	6.849	-39,9	15.024	14.363	-4,4	35.367	35.465	-1,9
Nyere byområde	14.688	14.879	1,3	639	416	-34,9	3.024	2.903	-4,0	1.616	1.419	-12,2
Mindre by	20.871	21.935	5,1	2.376	1.490	-37,3	3.082	2.450	-20,5	11.270	10.774	-4,4
Total	89.969	92.530	2,9	14.411	8.755	-39,3	21.130	19.716	-6,7	48.253	47.628	-2,8
Danmark			3,0			-29,1			-1,2			-1,3



At der bliver færre mindre boliger betyder imidlertid ikke, at det samlede antal boliger falder. Faktisk er antallet af boliger steget i områderne i perioden 1998 til 2006 – dog kun på et niveau der svarer til landsgennemsnittet, ca. 3 pct. Der er imidlertid væsentlige forskelle mellem de tre typer af byfornyelsesområder. I de centrale byområder udgjorde etageboligerne den helt dominerende del inden byfornyelsen satte ind (86 pct.). Og dette er stadig tilfældet efter indsatsen, men væksten har været mindre (2,4 pct.) end væksten for almene boliger (7,3 pct.) og antallet af ejerboliger (8,7 pct.). Det er i de centrale områder i de større byer, at der kan ses den største vækst i ejerboligerne, nemlig de nævnte 8,7 pct. mod 3 pct. eller mindre i de andre områder – og på landsplan.

I de nyere byområder udgjorde etageboligerne den dominerende del (60 pct.), ligesom en stor del af boligmassen er almene boliger (61 pct.) (tabel 69). I perioden frem til 2006 sker der kun få forskydninger i dette mønster. Således er der kun en vækst på en halv procent i antallet af almene boliger i disse områder – mod et landsgennemsnit på 5,1 pct. I de mindre byer udgør etageejendomme kun en tredjedel af boligmassen, medens ejerboligen er den mest udbredte boligform (55 pct.), og andelen af almene boliger er kun 12 pct. I perioden forrykkes dette mønster ikke meget, men der er dog en markant høj vækst i antallet af almene boliger – og i antal af etageboliger.

Boligtilvæksten i byfornyelsesområderne dækker imidlertid over store forskelle mellem kommunetyperne, jfr. tabel 69. Vækstområderne har haft den relativt mindste fremgang (på 1,2%), mens der i stagnationsområderne op det øvrige land har været en fremgang på omkring 6%.

I vækstområderne og i stagnationsområderne er væksten i antal boliger især sket i de mindre byer. I det øvrige land er det især sket i de centrale områder i de større byer. Noget tyder på at byfornyelsen skaber plads til flere boliger i de områder, hvor denne mulighed potentielt er til stede, og hvor der er en efterspørgsel efter boliger.

Bag den kvantitative fremgang ligger der også en kvalitativ fremgang, i det nettotilvæksten af boliger dækker over at flere små og utidssvarende boliger er forsvundet og erstattet af nybyggeri, samtidig med at installationsmanglerne i det eksisterende byggeri i stort omfang er udbedret.

Tabel 69. Pct. ændring i antal boliger 1998-2006 fordelt på kommunetype

Områdetype	Kommunetype			
	Vækstområderne	Øvrige land	Stagnationsområderne	Total
Centralt i større by	0,4	9,4	4,3	2,4
Nyere byområde	0,8	2,4	na	1,3
Mindre by	7,4	3,0	7,3	5,1
Total	1,2	5,5	5,7	2,9

Forbedringerne i boligstandard mht. installationsmangler, reduktion i små og ældre boliger indebærer at boligstrukturen i byfornyelsesområderne ændres tilsvarende. Således falder andelen af boliger med installationsmangel i de tre områder. Det er i sær i de centrale områder i de større byer, at man finder mange boliger med installationsmangler. Hvor det i 1998 var ca. hver femte bolig er det efter byfornyelsesindsatsen kun hver ottende (12 pct.). I de mindre byer var det knap hver tiende bolig (11,4 pct.) i 1998 og antallet reduceres til knap 7 pct. I de nye boligområder er der kun få boliger med installationsmangler. I 1998 var det 4 pct. og i 2006 er antallet faldet til 2 pct. Tilsvarende gælder for andelen af mindre boliger og for de ældre boliger.

Tabel 70. Karakteristisk af boligerne i byfornyelsesområderne, 1998 og 2006

	Andel af etageboliger		Andel af almene boliger		Andel af ejerboliger		Andel af boliger <60m <sup>2</sup>		Andelen af boliger opført før 1950		Andelen af boliger med installationsmangler	
Centralt i større by	86	86	25	26	26	28	28	26	65	64	21	12
Nyere byområde	60	62	62	61	28	29	21	20	11	10	4	2
Mindre by	33	36	12	13	55	53	15	11	54	49	11	7
Alle områder	69	71	28	29	33	34	23	21	53	52	16	7
Danmark	38		18		67		14		41		7	

Generelt kan det således konstateres at selv om den helhedsorienterede byfornyelse ikke har fokuseret på at forbedre boligmassen, er det et ganske klart resultat, at der under den helhedsorienterede byfornyelse faktisk igangsættes en proces, hvor dette sker. Investeringerne er dels offentlige, men det er i høj grad lykkedes at øge investeringer i forbedringer af bygningsmassen. Boliger med installationsmangler reduceres betydeligt, og antallet af små og ældre boliger bliver mindre, uden at det samlede antal af boliger reduceres. Boligstrukturen ændres imidlertid ikke meget i forhold til boligform. Andelen af etageboliger er stort set konstant, men øges dog 3 pct. point i de mindre byer. Andelen af almene boliger og af ejerboliger ændres ikke væsentligt.

## Erhverv

Fra internetspørgeskemaanalysen til kommunerne kan vi se, at erhvervsspørgsmål ikke har været direkte målsat i den helhedsorienterede byfornyelse. Men alligevel har kommunerne i besvarelserne fastholdt, at den helhedsorienterede byfornyelse har et strategisk perspektiv, der går ud på at styrke bydelen – evt. hele byen. I denne sammenhæng kan erhverv være en vigtig parameter.

Erhvervsstrukturen i hele Danmark i perioden 1997 til 2005 belyst ved beskæftigelsen er præget af at de primære og sekundære erhverv fortsat reduceres betragteligt, med en tilbagegang på mellem 16 pct. (sekundære erhverv) og 24 pct. (de primære erhverv) (tabel 71). Omvendt sker der en stor vækst i antallet af beskæftigede i dele af serviceerhvervene, først og fremmest finansiering og forretningsservice, der har en vækst på næsten 30 pct. Totalt set er der en lille fremgang på 1,6 pct. i beskæftigelsen.

Tabel 71: Ændring i antal beskæftigede fordelt efter sektorer 1997 - 2005, i pct. (hele landet)

Landbrug, gartneri, skovbrug	Industri	Energi, vandforsyning	Bygge og Handel, anlæg	Transport, hotel, restaurant	Finansiering, post, telegraf	OffentligeUoplyst og pers. tjenester	Total
-23,5	-15,9	-19,4	8,5	2,2	-2,8	28,9	1,6

Tabel 72 viser udviklingen i antallet af virksomheder og beskæftigede for de forskellige typer af byfornyelsesområder, fordelt efter branche. Selv om de to erhvervsfordelinger ikke er direkte sammenlignelige på grund af at branchekategorierne er opgjort forskelligt i de to dataopgørelsesmetoder, kan man genfinde det generelle udviklingsmønster for hele Danmark i byfornyelsesområderne, dvs. tilbagegang for de primære erhverv og industrierhvervene og fremgang for erhverv i den tertiære sektor. Men tabellen (tabel 72) viser også, at der er store forskelle mellem områderne og mellem de forskellige delbrancher indenfor de tertiære erhverv.

I byfornyelsesområderne er der totalt set en lille fremgang for antallet af virksomheder på knap 3 pct. Det er imidlertid først og fremmest i de centrale områder i de store byer, der har haft en egentlig fremgang (5,5 pct.). I de to andre områder er der faktisk en mindre tilbagegang.

Tabel 72. Ændringen i antal virksomheder og antal beskæftigede, fordelt efter byfornyelsesområde og brancher, 1997 – 2005 (pct.).

Erhvervsgrupper	Prim. og Sek. erhverv		Seks. Administrativ, service- erhverv		Butikker og lokal service		Offentlig kultur, social, sundheds- service		Forlystelser, kultur, sport		Total	
Områdetype	Virk	Besk	Virk	Besk	Virk	Besk	Virk	Besk	Virk	Besk	Virk	Besk
Centralt i større by	-8,2	-36,0	3,9	-1,4	9,4	-5,2	13,4	15,4	1,9	10,4	5,5	-5,1
Nyere byområde	3,0	-7,5	3,5	-14,0	2,2	20,2	-9,0	14,6	8,7	7,0	-0,4	-3,0
Mindre by	-10,4	-12,7	-2,8	-9,9	0,4	0,2	6,5	17,8	-6,0	-16,1	-1,6	-3,1

I de centrale områder i de større byer er der en fremgang i antallet af virksomheder på 5,5 pct., men samlet set er beskæftigelsen gået tilbage med -5,1 pct. (tabel 72). Antallet af virksomheder er øget i alle delbrancher indenfor den tertiære sektor. Størst har øgningen været indenfor Offentlig kultur, social og sundhedsservice med 13 pct. og indenfor Butikker og lokal service (9 pct.). Men hvor øgningen i antal af virksomheder indenfor den offentlige kultur og service er blevet fulgt af en tilsvarende øgning i antal af arbejdspladser (15 pct.) følges øgningen af virksomheder blandt butikker og privat service ikke af en øgning i beskæftigelsen, men derimod af en mindre reduktion på 5 pct. Til gengæld sker der en stor stigning (10 pct.) i antallet af arbejdspladser indenfor den private del af forlystelser, kultur og sport, medens antallet af virksomheder stort set er konstant. Materialet peger således på, at i de centrale byområder i de større byer har de vigtigste vækstpoteentialer i forhold til antal af arbejdspladser været at finde inden for offentlig kultur, social og sundhedsservice og indenfor forlystelser, kultur og sport. I forhold til antal af virksomheder har de vigtigste vækstpoteentialer været at finde indenfor offentlig kultur, social og sundhedsservice og indenfor butikker og lokal service.

I de centrale byfornyelsesområder i de større byer er der imidlertid også forskelle på udviklingen i forhold til om kommunen er en vækstkommune, kommuner med en gennemsnitlig vækst eller en stagnationskommune (se tabel 73, der viser udviklingen i antal arbejdspladser). Det fremgår at i vækstkommunerne har de største vækstpoteentialer i høj grad været at finde ikke kun blandt de offentlige erhverv indenfor kultur, social og sundhedsservice (10 pct.), men i endnu højere grad indenfor den private del af erhvervene indenfor oplevelseserhvervene i forlystelser, kultur og sport. I det øvrige land og især i stagnationsområderne er det næsten udelukkende indenfor offentlige erhverv at der finder en vækst i antallet af arbejdspladser sted.

Tabel 73. Antal af arbejdspladser i de centrale områder i de større byer fordelt efter erhverv og kommunetype.

	Vækstkommuner	Øvrige land	Stagnationskommuner	I alt
Prim og Sek. erhverv	- 37,2	-37,2	-21,3	-36,0
Administration og service i øvrigt	- 2,3	0,9	- 5,7	- 1,4
Butikker og lokal service	-6,6	-1,7	-11,5	-5,2
Offentlig kultur, social- og sundhedsservice	9,9	21,7	40,1	15,4
Forlystelser, kultur og sport	19,3	2,7	-40,4	10,4

I de nyere byområder er antallet af virksomheder og arbejdspladser stort set konstant med en mindre tilbagegang (Tabel 72). I forhold til beskæftigelsen har de største vækstpoteentialer været at finde indenfor butikker og lokal service (20 pct.), offentlig kultur, social og sundhedsservice (15 pct.) og indenfor forlystelser, kultur og sport (7 pct.). I forhold til virksomhederne har vækstpoteentialet derimod først og fremmest været at finde indenfor forlystel-

ser, kultur og sport. Antallet af virksomheder indenfor offentlig kultur, social og sundhedsservice er reduceret med knap 10 pct. i perioden.

Også i de nyere byområder spiller det indenfor nogle erhvervsområder en rolle hvilken kommunetype det pågældende byfornyelsesområder er beliggende i (se tabel 74). I de nyere byområder, der er beliggende i *vækstområderne* er der faktisk et godt vækstpotentiale i antallet af arbejdspladser indenfor alle serviceerhvervene, størst indenfor butiksområdet (21 pct.), administration og anden service (14 pct.) og offentlige service erhverv (11 pct.).

I forhold til de nyere byområder, der er beliggende i de *kommuner med gennemsnitlig vækst* har vækstpotentialet i antallet af arbejdspladser imidlertid alene været at finde indenfor forlystelser, kultur og sport (30 pct.) og indenfor de offentlige service erhverv (20 pct.). Til gengæld er der i disse kommuner med en gennemsnitlig vækst overraskende nok en mindre vækst indenfor antallet af arbejdspladser i de primære og sekundære erhverv (7 pct.). I de nyere byområder er der ikke oplysninger fra stagnationsområder.

Tabel 74. Antallet af arbejdspladser i nyere byområder, fordelt efter erhverv og kommunetype.

	Vækstkommuner	Øvrige land	Stagnationskommuner	I alt
Prim og Sek. erhverv	- 8,3	7,0	-	-7,5
Administration og service i øvrigt	14,4	-8,4	-	14,0
Butikker og lokal service	21,3	-20,0	-	20,2
Offentlig kultur, social- og sundhedsservice	10,9	20,1	-	14,6
Forlystelser, kultur og sport	4,5	30,4	-	7,0

I de *mindre byer* er antallet af virksomheder og arbejdspladser ligeledes stort set konstant med en mindre tilbagegang i antallet af arbejdspladser på 3 pct. (tabel 72). I modsætning til de to andre typer af byfornyelsesområder har der været en stor tilbagegang, ikke kun i de primære og sekundære erhverv men også i dele af den private del af oplevelseserhvervene (forlystelser, kultur og sport) med en tilbagegang på 16 pct. Vækstpotentialet har først og fremmest været at finde i de offentlige erhverv indenfor kultur, social og sundhedsservice. Her er antallet af arbejdspladser steget med 18 pct. og antallet af virksomheder er øget med 7 pct.

Sammenlignes udviklingen indenfor antallet af arbejdspladser i de mindre byer mellem de tre kommunetyper viser der sig ikke store ændringer i forhold til ovenstående (se tabel 75). Vækstpotentialet er stort set alene at finde indenfor offentlige arbejdspladser – uafhængigt af om det er i vækstområderne, i det øvrige land eller i stagnationsområderne. Dog er der en mindre fremgang indenfor butikserhvervene i de kommuner, der har en gennemsnitlig vækst – og en stort set konstant udvikling i de to andre typer af områder. Og der kan konstateres en mindre vækst i antallet af arbejdspladser indenfor forlystelser, kultur og sport i stagnationsområderne – men ikke i de andre kommunetyper.

Tabel 75. Antallet af arbejdspladser i byfornyelsesområder i de mindre byer, fordelt efter erhverv og kommunetype.

	Vækstkommuner	Øvrige land	Stagnationskommuner	I alt
Prim og Sek. erhverv	- 25,1	-7,1	-9,6	-12,7
Administration og service i øvrigt	-5,3	-15,2	-5,1	-9,9
Butikker og lokal service	-0,1	2,9	-4,0	-0,2
Offentlig kultur, social- og sundhedsservice	19,9	16,1	18,0	17,8
Forlystelser, kultur og sport	-16,2	-30,5	3,5	-16,1

*Generelt* kan det således konstateres at samtidig med den helhedsorienterede byfornyelse sker der en væsentlig ændring af erhvervsstrukturen i byområderne. De primære og de sekundære erhverv forsvinder fortsat fra områderne. I nogle områder sker der en styrkelse af nogle typer af service erhverv. Udviklingen i antallet af virksomheder følges ikke parallelt af en udvikling i antal af arbejdspladser. For nogle byfornyelsesområder kan udviklingen i antal virksomheder være vigtigere end udviklingen i antal arbejdspladser. Dette kan f.eks. være tilfældet i de områder, hvor virksomhedernes bidrag til områdets attraktivitet i højere grad er knyttet til de ydelser virksomheden er leverandør af og ikke mindst til deres bidrag til byens fysiske rum og til livet i gaderne. I andre områder kan det være antallet af arbejdspladser, der tæller højere.

For alle byfornyelsesområderne har det vigtigste vækstpotentiale klart været at finde indenfor de offentlige erhverv i kultur, social og sundhedssektoren. For nogle byfornyelsesområder har der yderligere været et vækstpotentiale indenfor forlystelser, kultur og sport – dvs. centrale dele af oplevelseserhvervene. Det har især været tilfældet for de byfornyelsesområder der er beliggende i de centrale dele af de større byer i vækstområder, og i byfornyelsesområderne i de nyere byområder, der er beliggende i de gennemsnitlige væstkommuner. Herudover har der kun været få erhvervsområder, der har kunnet danne basis for en vækst i byfornyelsesområderne. Antallet af arbejdspladser har dog stort set været konstant i de mindre byområder i alle tre kommunetyper, og butiksområdet har haft en vækst i de nyere byområder i væstkommunerne. Indenfor administration og service i øvrigt kan der konstateres en væsentlig vækst i de nye byområder i væstkommunerne – og i byfornyelsesområderne i de større byer har udviklingen stort set været konstant på tværs af de tre kommunetyper.

## Perspektiver

De valgte indikatorer kan synes at pege i forskellige retninger for de byfornye områder. For nogle byområder er der fremgang at spore mht. indtægt, større boliger, færre installationsmangler – men samtidig har andelen af personer på kontanthjælp mm. været stigende. En mulig tolkning, er at det udtrykker en social rummelig byforandring, der på trods af fremskridt som helhed for byområdet har et fravær af gentrificering. Der kan tilsyneladende godt foregå fremskridt blandt nogle befolkningsgrupper i byområdet, mens der samtidig er en større andel der kommer på kontanthjælp. En anden tolkning er, at byfornyelsen ikke gør nok for disse grupper, og at indsatsen burde være et større socialt fokus i sådanne områder. Indsatsen skal dog ikke nødvendigvis have det sociale element som det centrale, men det taler for i højere grad at inddrage socialforvaltningerne i indsatsen.

Det er vanskeligt at afgøre om den helhedsorienterede indsats har betydning for den erhvervsstrukturelle udvikling. Men resultaterne tyder på at den helhedsorienterede indsats kan bruges som et af flere virkemidler, der kan

fremme en erhvervsudvikling, specielt en udvikling, der i øvrigt fremmes af den generelle erhvervsstrukturelle udvikling. Den helhedsorienterede indsats kan næppe vende en erhvervsstrukturel udvikling, men den kan bruges som et middel til at fremme en udvikling der allerede potentielt er i gang og gøre transformationen af området mere smidig og effektiv – fx bidrage til en smidig proces, hvor fraflytning og nedlæggelse af primære og sekundære erhverv bliver lettere og mere accepteret – måske både for og af ejere, ansatte og områdets beboere. Samtidig kan den helhedsorienterede byfornyelse bidrage til at styrke etablering og vækst af nye erhverv indenfor det der andre steder er kaldt de nye byerhverv (Storgaard, Skovdal og Jensen, 2001) i de byområder, hvor dette er ønsket. De nyerhverv er erhverv, der er med til at danne byens attraktive fysiske rammer og er med til at skabe livet i byens rum. Dimensioner der bliver vigtige i en oplevelsesøkonomi.

Alt tyder på at en yderligere styrkelse af indsatsen i denne omstilling, fordrer et tæt samarbejde med anden lokal erhvervsindsats, både private og offentlig.

# Litteratur

## Referencer

Birch og Krogboe, Grant Thornton og Skousbøll, K (2005) *Indsamling og analyse af udenlandske erfaringer med OPP i byomdannelsen*. Udarbejdet for Socialministeriet og Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Klint, J. et al (2005) *Partnerskaber i byudvikling – europæiske erfaringer*.

Skov- og Naturstyrelsen (2006) *Fornyelse af planlægningen. Delprojekt 1: Planlovens muligheder for aktiv regulering – og samspillet med partnerskaber og byudviklingsselskaber*.

Storgaard, K., Skovdal, A. K., & Jensen, S. (2001). *Nye byerhvervs betydning for byens udvikling: Anden del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse* (By og Byg Dokumentation 017). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Wernersen et al (2006) *Offentlig-Private partnerskaber i byomdannelse – et udviklingsprojekt om muligheder og barrierer*. Dansk Byplanlaboratorium. Udarbejdet for Socialministeriet og i Skov- og Naturstyrelsen (2006)

## Øvrig litteratur

Jensen, J.O. (2003). *Egenfinansiering ved bygningsfornyelse. Praxis og erfaringer i kommunerne*. By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut.

Jensen, J.O. (2003). *Medfinansiering og følgeinvesteringer ved helhedsorienteret byfornyelse. Praxis og erfaringer i kommunerne*. By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut.

Skifter Andersen, H.; Gottschalk, G.; Jensen, J.O.; Norvig Larsen, J.; Mazanti, B.; Storgaard, K.; Ærø, T. (2002) *Evaluering af lov om byfornyelse : Hovedrapport*. By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut. Hørsholm. 2002. 119 s. (By og Byg Resultater 018).

Storgaard, K., & Skoven, J. J. (2007). *Erhverv, strategisk byfornyelse og netværkssamarbejde* (SBI 2007:04). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

Storgaard, K. (2004). Erhvervene i byen - Byens erhverv? In H. Skifter Andersen, & H. T. Andersen (red.), *Den mangfoldige by: Opløsning, oplevelse, opsplittning* (SBI 2004:01) (pp. 79-98). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Storgaard, K., & Jensen, J. O. (2003). *Behov for byfornyelse af byområder* (By og Byg Notat). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut. 2003.

Storgaard, K. (2002). Helhedsorienteret byfornyelse. Byplan, 2002, 54(4), 146-153.

Storgaard, K., & Jensen, S. (2002). *Byfornyelse og beskæftigelse: Muligheder for lokale initiativer* (By og Byg Dokumentation 027). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Storgaard, K., Vibæk Jensen, K., & Lauritsen, A. (2002). *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse: Evaluering af lov om byfornyelse, Delrapport 1* (By og Byg Dokumentation 021). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Storgaard, K., & Skovdal, A. K. (2001). *Erhvervsudvikling, byfornyelse og bypolitik: Forprojekt* (By og Byg Dokumentation 013). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Storgaard, K., & Skovdal, A. K. (2001). *Nye byerhverv i byfornyelsen: Kultur, medier og oplevelse*. Byplan, 2001, 53(1/2), 35-40.

Storgaard, K., & Skovdal, A. K. (2001). *Udflyttede erhverv: Tredje del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse* (By og Byg Dokumentation 018). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Storgaard, K., Pedersen, D. O., & Jensen, S. (2001). *Udvikling i erhvervsstrukturen i byfornylesområder: Første del af Erhvervsudvikling, nye byerhverv og byfornyelse* (By og Byg Dokumentation 016). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.



# Bilag 1. Internetspørgeskema til de gamle kommuner om Helhedsorienteret Byfornyelse

1. GAMLE Kommunes navn : \_\_\_\_\_
2. Kommunekode for GAMLE kommune (tre cifre): \_\_\_\_\_
3. Dit navn: \_\_\_\_\_
4. Din E-mail adresse: \_\_\_\_\_
5. Navn på byområde, som har fået Helhedsorienteret Byfornyelse: \_\_\_\_\_
6. Hvilken type byområde har fået støtte?  
(Sæt 1 kryds)  
  
Bymidte kvarter med detailhandel/gågade  
Andet område nær bymidten med blandet erhverv og bolig  
"Brokvarter": boligområde nær centrum med ældre ejendomme  
Kvarter i omegnen domineret af almene boliger  
Ældre erhvervsområde  
Havne- og banearealer mv.  
Landsby/mindre bysamfund  
Andre typer af områder
7. Hvilke problemstillinger var væsentlige i det udvalgte område og byen?  
(Sæt kryds ved om problemstillingerne har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning)
  - a) At området har mange utidssvarende boliger
  - b) At området har haft særlige fysiske problemer i øvrigt
  - c) At området har haft særlige sociale problemer
  - d) At området har været inde i en negativ fysisk og/eller social udvikling
  - e) At der har været brug for at fremme en omdannelse og ny anvendelse af området
  - f) At området har en central betydning for byen som helhed
  - g) At kommunens indsats skaber incitamenter for private bygningsinvesteringer i byområdet
  - h) At indsatsen tiltrækker nye beboere til området/ mindsker fraflytningen
  - i) At indsatsen tiltrækker nye erhverv til området/ mindsker fraflytningen
  - j) At samarbejde med borgere og virksomheder i området motiverer dem for at deltage i en forbedring af området

Skete kommunens udvælgelse som led i en overordnet strategi for byens udvikling, og var der politisk eller administrativt fokus på området i forvejen?

8. Hvordan blev byområdet udvalgt?

9. Hvad var de overordnede formål med indsatsen?  
(Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om formålet har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning)
- a) Forskønnelse af bybilledet
  - b) Forbedre boligstandarden
  - c) Forhindre bygningsmæssigt nedslidning og forfald
  - d) Redde bevaringsværdige bygninger
  - e) Få del i statslige midler
  - f) Tiltrække eller fastholde beboere til kommunen/styrke tilflytningen
  - g) Standse negativ social udvikling i byområde, forbedre omdømme
  - h) At byfornyelsen giver mulighed for at etablere samarbejde med lokale borgere og erhverv
  - i) Tiltrække erhverv og private investeringer
  - j) Lokal beskæftigelse i byggesektoren
  - k) Styrke handelen i bymidten
  - l) Byomdannelse – ændring af byfunktioner
  - m) Fremme bedre byøkologi
  - n) Etablere flere handicap- og ældreboliger
10. Hvilke foranstaltninger søgte kommunen støtte til under helhedsorienteret byfornyelse  
(Sæt 1 eller flere krydser)
- a) Lokale forsamlingshuse mv.
  - b) Torve, pladser og opholdsarealer
  - c) Kulturelle og sociale foranstaltninger
  - d) Byøkologiske foranstaltninger
  - e) Trafikale foranstaltninger
  - f) Andre foranstaltninger
11. Hvilke foranstaltninger er faktisk gennemført og med hvor mange ressourcer?  
  
(har man disse data i Socialministeriet ???)
12. Hvor mange ejendomme har fået støtte til bygningsfornyelse og aftalt boligforbedring i området?  
(Skriv antal støttede ejendomme)
- a) Bygningsfornyelse
  - b) Aftalt boligforbedring

## Organiseringen

13. Hvem tog oprindeligt initiativ til at man søgte Helhedsorienteret Byfornyelse?  
(Sæt gerne flere kryds)
- a) Politikere
  - b) Teknisk Forvaltning
  - c) Anden forvaltning
  - d) Konsulenter/byfornyselskaber
  - e) Ejere af ejendomme i områderne
  - f) Offentlige institutioner i områderne
  - g) Beboere/beboerforeninger eller andre aktive i områderne
  - h) Erhverv/erhvervsorganisationer
  - i) Kulturforeninger

14. Hvordan har Helhedsorienteret Byfornyelse været politisk forankret i kommunen?  
(Sæt 1 kryds)

Hos borgmesteren  
Hos udvalgsformand i politisk udvalg  
Hos forvaltningschef  
Hos en særlig styregruppe med politikere  
Hos andre

15. Hvordan blev områdefornyelsen organiseret i kommunen?  
(Sæt 1 kryds)

Alle beslutninger og opgaver blev varetaget i kun een forvaltning  
Opgaverne blev varetaget i een forvaltning, men andre blev inddraget i beslutningerne  
Flere forvaltninger deltog i udførelsen

16. Var der en ekstern projektleder (konsulent mv.)?  
(Sæt 1 kryds)

Ja, for hele indsatsen  
Ja, for dele af indsatsen  
Nej  
Ved ikke

17. Hvordan søger kommunen, at forankre indsatsen, dvs. sikre at de opnåede resultater ikke forsvinder når den Helhedsorienterede Byfornyelsesindsats er ophørt?  
(Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om i hvor høj grad nedenstående tiltag er 1. Helt gennemført, 2. I stor udstrækning gennemført, 3. Delvist gennemført, 4. Kun i mindre udstrækning gennemført, 5. Ikke gennemført, 6. Ved ikke)

- a) Driften og vedligeholdelsen af aktivitetshuse mv. finansieres fortsat af kommunen
- b) Vedligeholdelsen af torve, pladser og opholdsarealer er sikret
- c) Kulturelle og sociale aktiviteter støttes fortsat
- d) Der er oprettet en særlig organisering til at varetage forankringen og den fortsatte udvikling
- e) Samarbejdet med lokale erhvervs- og beboerorganisationer i området fortsætter og er formaliseret

### **Borgerinddragelse og partnerskaber**

18. I hvilke faser af byfornyelsen er borgerne blevet inddraget?  
(Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om inddragelsen har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning)

- a) I ansøgningen om støtte
- b) I byfornyelsesprogrammet
- c) I udformningen af de konkrete foranstaltninger
- d) I gennemførelsen af foranstaltninger
- e) I forankringen af foranstaltninger

19. Hvordan er borgerne blevet inddraget i byfornyelsen?  
(Sæt 1 eller flere krydser)

- a) I styregrupper
- b) I arbejdsgrupper

- c) Ved borgermøder
  - d) Ved andre arrangementer
  - e) Deltagelse i gennemførelsen af foranstaltninger
20. Hvilke typer af lokale aktører har været mest involveret?  
(Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om inddragelsen har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning)
- a) Beboere og beboerforeninger
  - b) Lokale erhverv og erhvervsorganisationer
  - c) Lokale foreninger i øvrigt
  - d) Kommunale institutioner og skoler
  - e) Boligselskaber
  - f) Private udlejere eller andelsboligforeninger
  - g) Ejere af erhvervsejendomme eller grunde
21. Er der gjort en særlig indsats for at inddrage svage grupper i byfornyelsen?  
(Sæt 1 eller flere krydser)
- a) Nej
  - b) Ja, etniske minoriteter
  - c) Ja, arbejdsløse
  - d) Ja, enlige forsørgere
  - e) Ja, børn og unge
  - f) Ja, familier og personer med sociale problemer
  - g) Ja, alkoholikere og stofmisbrugere
22. Hvilke fordele og ulemper har der været ved borgerinddragelsen?  
(Anfør din vurdering af nedenstående udsagn om borgerinddragelsen på en skala fra 1-5 om du er 1. Helt enig, 2. Ret enig, 3. Nogenlunde enig, 4. mindre enig, 5. Ikke enig, 6. Ved ikke)
- a) Den har forebygget konflikter om byfornyelsen
  - b) Den har sikret politisk opbakning
  - c) Den har gjort borgerne mere tilfredse med byfornyelsen
  - d) Den har skabt nye netværk blandt borgerne og mellem borgere og forvaltning
  - e) Den har forbedret indholdet af byfornyelsen
  - f) Den har genereret flere private ressourcer i byfornyelsen
  - g) Den har kostet for mange ressourcer i forhold til udbyttet
  - h) Partsinteresser har hindret foranstaltninger, som ville være til gavn for helheden
23. Er der i forbindelse med Helhedsorienteret Byfornyelse etableret egentlige partnerskaber mellem kommunen og private parter og i hvilken form? (definition??)  
(Sæt 1 eller flere krydser)
- Nej
- Ja, som ???
- Ja, som ???
- (partnerskabsformer og typer af investorer???)

## Effekter og resultater af byfornyelsen

24. Hvad har efter din vurdering været de vigtigste resultater af byfornyelsen?  
(Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om effekten på nedenstående ændringer har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning)

- a) Forskønnelse af bybilledet
- b) Forbedring af boligstandarden
- c) Forbedring af de fysiske rammer for aktiviteter/byfunktioner
- d) Forbedring af friarealer og rekreative muligheder
- e) Reduktion af gener fra trafik og erhverv mv.
- f) Standset en negativ social udvikling i byområde, forbedre omdømme
- g) Tiltrukket eller fastholdt beboere til området/byen - styrket tilflytningen
- h) Styrket handelen i bymidten
- i) Tiltrukket erhverv og private investeringer
- j) Etablering af flere foreninger og sociale netværk i området
- k) Etablering af bedre samarbejde mellem kommunen og lokale borgere og erhverv
- l) Fremme af byøkologi
- m) Etablering af flere handicap- og ældreboliger

### **Afslutning**

### **Tak for hjælpen**

## Bilag 2. Beskrivelse af metode til internetsurvey blandt ejendomsejere i byfornyelsesområderne

Der er gennemført en survey over Internettet blandt et udvalg af personer og virksomheder, der ejer ejendomme i de byområder, der har fået helhedsorienteret byfornyelse.

### Fremgangsmåde og udvælgelse

Fremgangsmåden har været, at der i registre i Danmarks Statistik først er identificeret alle ejendomme i de byområder, der har fået helhedsorienteret byfornyelse, og deres ejere. Disse ejere er opdelt i følgende grupper:

1. Boligejere(ekskl. ejerlejligheder)
2. Andelsboligforeninger
3. Almene boligselskaber
4. Private udlejere: rene boligejendomme
5. Private udlejere: blandede ejendomme
6. Udlejere af erhvervsejendomme
7. Butikserhverv
8. Lokal kultur og service
9. Andre serviceerhverv
10. Fremstillingserhverv

Ejerlejlighedsejendomme er fravalgt i undersøgelsen, fordi det ikke altid kan forventes, at de enkelte ejerlejlighedsejere har viden om investeringer i ejendommen.

Af denne samlede gruppe af ejere er udtrukket ca. 4000 ejere efter følgende kriterier:

Udtrækning af undersøgelsespopulation.

	Antal udtrukne	Andel af alle ejere
1. Boligejere	1814	10 pct. af alle
2. Andelsboligforeninger	314	Alle over 1000 m <sup>2</sup>
3. Almene boligselskaber	270	Alle over 1000 m <sup>2</sup>
4. Private udlejere: rene boligejendomme	761	40 pct. af ejendomme over 500 m <sup>2</sup> og 20 pct. af de øvrige
5. Private udlejere: blandede ejendomme	66	Alle
6. Udlejere af erhvervsejendomme	681	Alle over 1000 m <sup>2</sup> + alle i nyere boligområder
7. Butikserhverv	95	Alle
8. Lokal kultur og service	39	Alle
9. Andre serviceerhverv	126	Alle
10. Fremstillingserhverv	59	Alle
I alt	4225	

Danmarks Statistik har udsendt breve - og to rykkere - til de udvalgte ejere, hvor de er blevet bedt om at besvare spørgeskemaet. Der er relativt få butik- og serviceerhverv, der ejer ejendomme. Det kan hænge sammen med, at de fleste butikker lejer sig ind, fx hos udlejere af erhvervsejendomme.

### Indkomne svar

De indkomne svar er fordelt således på ejergrupper og områdetyper:

Svar fordelt på ejertype og områdetype.

	Centralt i større by	Nyere byom- råde	Mindre by	Total
Boligejere	207	68	301	576
Andelsboligforeninger	37	0	4	41
Almene boligselskaber	17	3	9	29
Private udlejere	155	5	74	234
Udlejere af erhvervsejendomme	39	3	28	70
Butikserhverv	34	3	37	74
Lokal kultur og service	13	0	12	25
Andre serviceerhverv	13	3	23	39
Fremstillingserhverv	6	0	12	18
I alt	521	85	500	1106

Der er indkommet ca. 1.100 svar. Heraf er der ca. 500 fra hhv. centrale by-områder i større byer og fra mindre byer. Fra nyere byområder er indhentet 85 svar.

### Svarprocenter og vægtning af svarene

Neden for er udregnet, hvor stor en andel af respondenterne i de enkelte ejergrupper, der har svaret.

Svarprocenter og vægtning.

	Svar	Udvalgte	Svar pct.	Vægtning
Boligejere	576	2000	29	0,91
Andelsboligforeninger	41	146	28	0,93
Almene boligselskaber	29	62	47	0,56
Private udlejere	234	902	26	1,01
Udlejere af erhvervsejendomme	70	846	8	3,17
Butikserhverv	74	80	93	0,28
Lokal kultur og service	25	32	78	0,34
Andre serviceerhverv	39	96	41	0,65
Fremstillingserhverv	18	53	34	0,77
I alt	1106	4217	26	1

Der er ret stor forskel på svarprocenterne for de forskellige ejergrupper. Lokale butiksejere har en høj svarprocent. Der er desuden en rimelig høj svarquote hos almene boligselskaber andre serviceerhverv og fremstillingserhverv, mens boligejere, andelsboligforeninger og private udlejere ligger omkring gennemsnittet. Udlejere af erhvervsejendomme har en meget lav svarprocent.

For at kompensere for forskellen i svarprocenter, er svarene i undersøgelsen vægtet med  $V = \text{gns. svarprocent} / \text{svarprocent gruppe}$ .

### Beregning af investeringsomfanget

I spørgeskemaet er indhentet data om de investeringer, som private personer og firmaer har gjort i områderne i byfornyelsesperioden. Ved beregning af investeringerne må tages højde for, at undersøgelsespopulationen er skævt udvalgt for at få flere af de 'store ejere' med i undersøgelsen. Der er derfor brug for nogle korrektionsfaktorer for nogle af ejergrupperne. Følgende korrektionsfaktorer anvendes ved beregning af de gennemsnitlige investeringer i ejergrupperne:

- enfamiliehuse: korrektionsfaktor = 10

- for almene boliger og andelsforeninger: korrektion =  $1 + (\text{sum af m}^2 \text{ for ejere med under } 1000 \text{ m}^2 / \text{sum alle}) = 1,0005$  for almene og  $1,02$  for andelsboliger
- private udlejere med rene boligejendomme: korrektion =  $2,5 * (1 - (\text{sum af m}^2 \text{ for ejere af rene boligejendomme med mindre end } 500 \text{ m}^2 / \text{sum alle}) / 2) = 2,498$

Ved beregning af de samlede investeringer skal regnes op fra svarpopulationen til alle ejere i områderne. Der er imidlertid en forskellig svarpct. for de forskellige typer af byområder, hvorfor opregningsfaktorerne er forskellige for disse. Neden for ses de beregnede opregningsfaktorer, som er anvendt.

Opregningsfaktorer ved beregning af investeringerne.

	Mindre byer	Nyere boligområde	Større byer	Total
Boligejere	41,3	31,5	26,2	34,7
Andelsboligforeninger	8,9	1	2,9	3,6
Almene boligselskaber	3,3	1,3	1,7	2,1
Private udlejere	11,2	4,8	9,0	9,6
Udlejere af erhvervsejendomme	13,9	5,5	11,3	12,1
Butikserhverv	1,4	1	0,9	1,1
Lokal kultur og service	1,6	1,1	0,8	1,3
Andre serviceerhverv	2,0	1,5	3,5	2,5
Fremstillingserhverv	2,1	1	4,2	2,9
Alle	3,7	3,4	2,1	2,9



## Bilag 3. Spørgeskema til ejendomsejere i byfornyelsesområderne

I er udtrukket, fordi I ifølge ejendomsregisteret ejer en ejendom i et byområde, hvor kommunen på et tidspunkt i 1998-2003 med statsstøtte har igangsat en fornyelse af området (såkaldt Helhedsorienteret Byfornyelse).

Vi vil gerne have jeres opfattelse af, om der har været en positiv udvikling i byområdet i de senere år og jeres kendskab til – og eventuel inddragelse i byfornyelsen. Vi vil desuden gerne høre om, hvordan udviklingen har været for ejere med erhverv eller udlejning, og om byfornyelsen har haft betydning for dette. Endelig er vi interesseret i, om byfornyelsen har haft betydning for jeres eventuelle investeringer i jeres ejendomme.

### Kendskab til og inddragelse i byfornyelsen

1. Har I kendskab til, at kommunen har været i gang med en særlig forbedringsindsats i byområdet – kaldet Helhedsorienteret Byfornyelse?  
(Sæt 1 kryds)

Ja

Nej (Gå til sp.5 )

2. Hvordan har I fået kendskab til byfornyelsen?  
(Sæt 1 eller flere krydser)

- a) Har været inddraget eller fået opfordring til at deltage i udviklingen af byområdet
- b) Har deltaget i borgermøder
- c) Har fået information fra kommunen
- d) Har læst om det i aviserne
- e) Har hørt om det på anden måde

3. Hvis kommunen har forsøgt konkret at inddrage eller informere jer vedrørende udviklingen af byområdet, hvad har det så drejet sig om?  
(Sæt 1 eller flere krydser)

- a) Har ikke været inddraget/informeret
- b) Udformning af kommunens generelle planer for byfornyelsesindsatsen og udviklingen af området
- c) Bygningsfornyelse med offentlige tilskud efter byfornyelsesloven
- d) Friarealforbedring med offentlige tilskud efter byfornyelsesloven
- e) Udformning af lokale forsamlingshuse mv.
- f) Udformning af torve, pladser og opholdsarealer
- g) Udformning af kulturelle og sociale foranstaltninger
- h) Udformning af byøkologiske foranstaltninger
- i) Udformning af trafikale foranstaltninger
- j) Udformning af andre foranstaltninger

4. Har I været tilfredse med den måde kommunen har inddraget jer i byfornyelsen?  
(Sæt 1 kryds)

- a) Har ikke haft nogen betydning for os/ ikke interesseret i at deltage
- b) Ja, rimelig god inddragelse og samarbejde med kommunen
- c) Nej, for lidt information

- d) Nej, blev ikke inddraget
  - e) Nej, ikke interesse for vores synspunkter
  - f) Nej, vores forslag blev ikke fulgt
5. Har I selv boet - eller haft erhverv - i byområdet i de sidste 5 år?  
(Sæt 1 kryds)  
Ja  
Nej (gå til sp.8)

### Oplevelse af udviklingen i byområdet

6. Hvilke ting syntes du var mindre gode ved området for 5 år siden?  
(Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om nedennævnte udsagn om negative forhold var 1. Meget rigtige, 2. Rimeligt rigtige, 3. Hverken rigtige eller forkerte, 4. Rimeligt forkerte, 5. Meget forkerte, 6. Har ikke nogen mening om det)
- a) Grimme bygninger
  - b) Grimme gader og torve
  - c) Meget snavs, forfald og graffiti
  - d) Meget trafik og støj
  - e) Mangel på gode udendørs opholds- og mødesteder
  - f) Mangel på gode indendørs opholds- og mødesteder
  - g) Mangel på parkeringspladser
  - h) Besværlig transport til - og fra området
  - i) Mangel på lokale butikker og privat service
  - j) Mangel på offentlig service (skoler, institutioner m.v.)
  - k) Mangel på oplevelsesmuligheder, som fx restauranter, fritidstilbud, biografer mv.
  - l) For mange synlige sociale problemer, som misbrugere, husspektakler, kriminalitet mv.
7. Hvilke ting synes du er blevet bedre ved området siden da?  
(Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om nedennævnte forhold er blevet 1. Meget forbedret, 2. En del bedre, 3. Lidt bedre, 4. Hverken bedre eller dårligere, 5. Dårligere, 6. Har ikke nogen mening om det)
- a) Grimme bygninger
  - b) Grimme gader og torve
  - c) Meget snavs, forfald og graffiti
  - d) Meget trafik og støj
  - e) Mangel på gode udendørs opholds- og mødesteder
  - f) Mangel på gode indendørs opholds- og mødesteder
  - g) Mangel på parkeringspladser
  - h) Besværlig transport til - og fra området
  - i) Mangel på lokale butikker og privat service
  - j) Mangel på offentlig service (skoler, institutioner m.v.)
  - k) Mangel på oplevelsesmuligheder, som fx restauranter, fritidstilbud, biografer mv.
  - l) For mange synlige sociale problemer, som misbrugere, husspektakler, kriminalitet mv.

### Karakteristik af jer som ejere

8. Hvornår købte I eller opførte I jeres ejendomme (hvis flere, så den nyeste)?
- Købsår (4 cifre) :
9. Hvorfor købte/opførte I ejendommen?  
(Sæt 1 eller flere kryds)

- a) For selv at bo i ejendommen
  - b) For at leje boliger ud
  - c) For selv at have erhverv i ejendommen
  - d) For at udleje til erhverv
  - e) Andet
10. Hvilken af nedenstående beskrivelser passer bedst på jer som ejere af ejendom i byfornyelsesområdet?  
(Sæt 1 kryds)
- a) Har butik med detailhandel i ejendommen (gå til sp.11)
  - b) Har anden type af forretning med lokal private service i ejendommen (gå til sp.11)
  - c) Har kontorer for egen virksomhed med anden service (gå til sp.12)
  - d) Har fremstillingserhverv/vareproduktion i ejendommen (gå til sp.12)
  - e) Bor i ejet enfamiliehus (gå til sp. 18)
  - f) Andelsboligforening (gå til sp.17)
  - g) Alment boligselskab (gå til sp.17)
  - h) Privat person, som udlejer boligejendom (gå til sp.17)
  - i) Privat selskab, som udlejer boligejendom (gå til sp.17)
  - j) Privat udlejer af erhvervsejendom, som ikke selv bruger ejendommen (gå til sp.16)

### Spørgsmål til butikserhverv eller lokal service

11. Hvordan oplever I udviklingen i jeres forretning i årene siden byfornyelsen startede (hvis du ikke ved hvornår, så siden år 2000)?  
(Sæt 1 kryds)

*Mere positivt:*

*Uændret*

*Mere negativt*

### Spørgsmål til erhvervsdrivende generelt

12. Er det blevet mere attraktivt for jer, at have lokaler i byområdet i de senere år?  
(Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om nedennævnte udsagn er 1. Meget rigtige, 2. Rimeligt rigtige, 3. Hverken rigtige eller forkerte, 4. Rimeligt forkerte, 5. Meget forkerte, 6. Har ikke nogen mening om det)
- a) Medarbejderne er blevet mere tilfredse med at have arbejdsplads i området
  - b) Det er blevet lettere at tiltrække arbejdskraft
  - c) Kunder og samarbejdspartnere har fået en mere positiv opfattelse af firmaets domicil
  - d) Jeres aktiviteter har fået bedre vilkår

13. Har en positiv udvikling i byområdet haft betydning for jeres overvejelser om at flytte domicil eller at udvide den?

Nej

Ja har droppet planer om at fraflytte området

Ja har besluttet at udvide lokalerne

14. Har I bygget nye lokaler eller bygget til de eksisterende lokaler siden år 2000? Hvor mange m<sup>2</sup> bygningsareal (Hvis nej skriv 0)

Antal m<sup>2</sup> bygningsareal:

15. Har I foretaget andre investeringer i forbedring af jeres erhvervslokaler og -facader mv. siden år 2000?  
(Sæt 1 eller flere kryds)

- a) Ja, i lokaler og lagerfaciliteter
- b) Ja i facader
- c) Ja i tilliggende udendørs arealer
- d) Ja i andet
- e) Nej

(Gå til sp. 18)

### Spørgsmål til udlejere af erhvervsejendomme

16. Har en positiv udvikling i byområdet fået betydning for jeres muligheder for bedre økonomisk udbytte af jeres ejendomsinvesteringer?

(Sæt 1 eller flere kryds)

- a) Ja, det er blevet lettere at leje lokalerne ud
- b) Ja, lejeindtægterne kan øges relativt mere
- c) Ja, værdien af ejendommen er øget relativt mere
- d) Nej, ingen sammenhæng med udviklingen i byområdet
- e) Ved ikke

(Gå til sp. 18)

### Spørgsmål til ejere af boligejendomme

17. Har en positiv udvikling i byområdet fået betydning for jeres muligheder som boligudlejere

(Sæt 1 eller flere kryds)

- a) Ja, det er blevet lettere at leje boligerne ud/sælge andelsboligerne
- b) Ja, lejeindtægterne kan øges relativt mere
- c) Ja, værdien af ejendommen er øget relativt mere
- d) Nej, ingen sammenhæng med udviklingen i byområdet
- e) Ved ikke

### Ejendomsinvesteringer

18. Hvor store investeringer har I i alt foretaget i nye og forbedrede bygninger, lokaler, facader og udearealer mv. siden år 2000 (skøn)?

Investeringer i 1000 kr. 2000-2006:

19. Hvad er investeringerne anvendt til? Angiv beløb i 1000 kr. (skøn)

- a) Nybyggeri af eller tilbygning til boligejendom
- b) Nybyggeri af eller tilbygning til erhvervslokaler
- c) Boligforbedring
- d) Forbedring af erhvervslokaler
- e) Bygningsforbedring boligejendom
- f) Bygningsforbedring erhvervsejendom
- g) Forbedring af forretningsfacader
- h) Forbedring af tilliggende udendørs arealer

20. Hvor stor en del af de samlede investeringer vil I henhøre til en positiv udvikling i jeres byområde som helhed og evt. byfornyelsen?

Andel af investeringer, som skyldes udviklingen i byområdet, pct. (skøn).

## Bilag 4. Støttede byområder og deres tilskud

Gl. kommune	Områdenavn	Tilskud	Tilsagnsår
<b>Centralt i større by</b>			
Haderslev	Midtbyen	7.328.500	1998
Århus	Frederiksbjerg Øst	9.432.805	1998
Svendborg	Ørkildsgade-område	8.600.000	1998
Odense	Midtbyen	9.432.805	1998
Frederiksberg	Svømmehalskvarter	9.432.805	1998
Sønderborg	Midtbyen	9.432.805	1998
Aalborg	Nørresundby	9.432.805	1998
Frederiksberg	Frederiksberg Vest	10.000.000	1999
Nykøbing F.	Hollandsgård-kvarteret	9.500.000	1999
Skive	Skive bykerne	10.000.000	1999
Viborg	Søndre bydel i Viborg	9.335.000	1999
Aabenraa	Aabenraa bymidte	10.000.000	1999
Århus	Søndervangskvarteret	10.000.000	1999
Ebeltoft	Midtby	10.000.000	2000
Frederikshavn	Frederikshavn By	10.000.000	2000
Århus	Trøjborg	10.000.000	2000
Nykøbing F	Østerbro	8.225.000	2000
Struer	Struer midtby	10.000.000	2001
Hobro	Hobro bymidte	5.590.000	2001
Holbæk	Bymidte	10.000.000	2001
Aalborg	Østre havn m. boliger	10.000.000	2001
Frederiksberg	Frederiksberg Vest	10.000.000	2001
Esbjerg	Torvegadekvarteret	10.000.000	2002
København	Folehaven	10.000.000	2002
Vejle	Vestbyen	10.000.000	2002
Århus	Thrige	10.000.000	2002
København	Ydre Vesterbro	10.000.000	2003
København	Tingbjerg-Utterslev Huse	10.000.000	2003
Middelfart	Middelfart midtby	10.000.000	2003
<b>Nyere byområder</b>			
Albertslund	Albertslund	10.000.000	1999
Glostrup	Glostrup	10.000.000	2000
Albertslund	Albertslund Syd område 2	10.000.000	2001
Karlebo	Kokkedal	10.000.000	2001
Ringsted	Ringsted by	10.000.000	2001
Lyngby-Tårnbæk	Fortunbyen	10.000.000	2002
Næstved	Sydbyen	10.000.000	2002
Høje Tåstrup		10.000.000	2002
<b>Mindre byer</b>			
Præstø	Bymidte	9.430.000	1998
Nørager	Nørager	3.112.500	1998
Nørager	Haverslev	2.072.500	1998

Aalborg	Nørholm	1.414.921	1998
Arden	Arden	9.400.000	1998
Hinnerup	Hinnerup	9.432.805	1998
Fjerritslev	Fjerritslev	9.850.000	1999
Kerteminde	Kerteminde	3.865.000	1999
Odder	Odder bymidte	10.000.000	1999
Ringkøbing	Lem bycenter	4.000.000	1999
Sallingsund	Roslev By	5.000.000	1999
Tinglev	Tinglev	8.635.000	1999
Aalestrup	Aalestrup by	4.000.000	1999
Bov	Padborg by	10.000.000	1999
Brande	Midtby	10.000.000	2000
Rønde	Rønde midtby	10.000.000	2000
Silkeborg	Linå landsby	5.500.000	2000
Skørping	Skørping	8.000.000	2000
Suså	Skelby	3.000.000	2000
Løgstør	Løgstør midtby	9.400.000	2001
Fuglebjerg	Fuglebjerg bymidte	4.100.000	2001
Morsø	Nykøbing Mors	6.500.000	2001
Gudhjem	Gudhjem	5.500.000	2002
Hadsund	Hadsund bymidte	10.000.000	2002
Jelling	Jelling by	6.000.000	2002
Kjellerup	Kjellerup by	8.900.000	2002
Tranekær	Lohals	10.000.000	2002
Brønderslev	Jerslev	5.000.000	2003
Brovst	Brovst by	9.000.000	2003
Vejen	Vejen bymidte	9.000.000	2003
Tønder	Tønder midtby	9.000.000	2003
Lemvig	Lemvig	9.000.000	2003
Maribo	Maribo	9.000.000	2003
Ikast	Ikast bymidte	10.500.000	2003

Denne rapport er en evaluering af ordningen om helhedsorienteret byfornyelse, der i perioden 1998-2003 var en del af byfornyelsesloven. Evalueringen ser nærmere på hvilke private følgeinvesteringer, den helhedsorienterede byfornyelse har genereret, hvordan private aktører ser på ordningen, hvilke effekter den har haft for de pågældende byområder, og hvilke erfaringer kommunerne har gjort sig med partnerskaber etableret i forbindelse med helhedsorienteret byfornyelse. Rapporten er del af en samlet evaluering af lov om byfornyelse, som SBI har gennemført for Velfærdsministeriet.

1. udgave, 2008  
ISBN 978-87-563-1327-8